

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

- 8155** *Resolución de 15 de junio de 2013, 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 Denia n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un certificado emitido por la secretaria-interventora de un Ayuntamiento.*

En el recurso interpuesto por don J. L. G. N., abogado, en nombre y representación del Ayuntamiento de Els Poblets, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Denia número, 1 don Gonzalo Aguilera Anegón, por la que se suspende la inscripción de un certificado emitido por la secretaria-interventora del citado Ayuntamiento.

Hechos

I

Por el Ayuntamiento de Els Poblets se aprueba definitivamente, en fecha 12 de diciembre de 2012, la modificación del proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución «Sol Urbanizable Sector 7 Litoral». Con dicho acuerdo, se da cumplimiento a la modificación del contrato entre dicho Ayuntamiento y el urbanizador, que consta transcrito de la siguiente forma: «Decimotercera.–Objetivos complementarios Como objetivo complementarios se señala la adquisición del excedente por el urbanizador, parte en metálico (40.000€) y el resto (362.066€) mediante la dación en pago al Ayuntamiento de Els Poblets de la finca resultante n.º 27 del proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de ejecución Plan Parcial sector 6B, de 1489,48 m², finca registral n.º 3971». De acuerdo a dicha modificación del contrato entre el Ayuntamiento y el urbanizador, aquél aprueba la modificación del proyecto de reparcelación señalado, Sector 7 Litoral, consistente en la alteración de la cuenta de liquidación provisional en cuanto a las diferencias de adjudicación relativas al excedente de adjudicación que se hace parte en metálico (40.000 euros) y parte mediante la parcela externa al sector descrita cuya cuenta de liquidación ha sido saldada. Como consecuencia, se adjudica al Ayuntamiento de Els Poblets la finca registral número 3.971 previa cancelación de la carga derivada de la cuenta de liquidación provisional y se modifica la cuenta de liquidación individual de la finca adjudicada número 7 del Sector 7 Litoral que queda reducida a cero.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad la certificación de dichos acuerdos fue objeto de calificación negativa en fecha 7 de enero de 2013. Devuelta la documentación junto con escrito del hoy recurrente y junto con determinado informe, el registrador reitera la calificación en fecha 26 de febrero de 2013 por los motivos que se expresan a continuación: «Registro de la Propiedad número uno de Denia Entrada: 3913/2012 Diario: 140. Asiento: 82 El registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, librado el 13/12/2012, por doña A. G. T., Secretaria-Interventora del Ayuntamiento de Els Poblets, del que es Alcalde-Presidente don Jaime Ivars Mut., que ha sido reintegrado el día 8 de febrero de 2013, en unión de escrito, suscrito por don J. L. G. N., al que se acompaña informe de don R. F. S., por el que se aclaran y concretan los términos de la modificación del proyecto de reparcelación forzosa de la unidad de ejecución del suelo urbanizable sector 7 litoral en el sentido de que se trata de una operación jurídica complementaria de dicho proyecto, que como tal es inscribible al amparo de lo dispuesto en el artículo 113.3 del

Reglamento de Gestión Urbanística aprobado mediante Real decreto 3288/1978, reitera la calificación precedente, en cuanto a los dos defectos, el primero no cuestionado, toda vez que en el presente caso no estamos en presencia de una operación jurídica complementaria del proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución «Sector 7 Litoral», sino del pago del aprovechamiento adquirido por el agente urbanizador en dicho proyecto mediante la transmisión de la finca 3971 de Els Poblets adquirida por dicho agente en el expediente de equidistribución de otra unidad de ejecución, concretamente la correspondiente al sector 6B de Els Poblets. Circunstancia que expresamente se reconoce en la «Cláusula decimotercera.–Objetivos Complementarios» del acuerdo firmado entre el Ayuntamiento y el agente urbanizador el día 26 de noviembre de 2008, para el desenvolvimiento de la actuación integrada de referencia, modificada el 19 de noviembre de 2012, donde expresamente se emplea la expresión «dación en pago». Fundamentos de derecho: Nuestro ordenamiento jurídico contempla el expediente de distribución de beneficios y cargas (en sus distintas variantes) como un medio para ejecutar las previsiones legales y del planeamiento y hacer efectivos el conjunto de derechos y obligaciones inherentes a la propiedad urbana (vid. Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio). El efecto esencial del expediente es la transformación de la propiedad sustituyéndose las fincas aportadas por otras de nueva creación adaptadas a las previsiones legales y de planeamiento, la cesión obligatoria a la administración de los terrenos destinados a usos dotacionales así como de aquellos terrenos en que se materializa el aprovechamiento correspondiente. El momento en que se produce este efecto legal ha sido fijado por el ordenamiento en la aprobación definitiva por parte de la administración del proyecto de actuación en los casos en que son los particulares afectados los que toman la iniciativa de ejecución del planeamiento. Así lo estableció el artículo 167 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio y hoy lo contempla el artículo 18 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (con el antecedente común del artículo 128 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril y del artículo 179 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978). En similares términos se pronuncian los artículos 69.2 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística. (Vigente hasta el 1 de febrero de 2006), y 180.2 Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana. Es el momento de la aprobación definitiva el que fija el momento en que producen, para todos los intervinientes, los efectos transmisivos derivados de la ejecución del planeamiento. Esta simultaneidad obedece a una lógica bien definida pues sólo en ese momento se materializan los beneficios y cargas previstos en la norma y en el plan (vid. Resolución de 3 de octubre de 1996). En el expediente de reparcelación, a que se refiere el precedente documento, es decir el del «Suelo Urbanizable Sector 7 Litoral» el agente urbanizador, la sociedad Sercenin SL, adquirió, al amparo de lo dispuesto en los artículos 23 b), 169 c), 171.4 d) de la Ley Urbanística Valenciana y 400.5 d) del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, ROGTU, la finca resultante número 7 del Proyecto, registral 4231 de Els Poblets, en cuanto a un 94,78% en concepto de adquisición de excedente de aprovechamiento, resultando un crédito a compensar en metálico a favor del Ayuntamiento por importe de 402.066 € correspondiente a la adquisición de dicho exceso. Ingreso que debe tener el destino previsto en el artículo 259.1 de la Ley 16/2005, es decir la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o a otras actuaciones de interés social. Ahora se pretende hacer efectivo el pago de dicha deuda mediante el pago de una parte en metálico (40.000 €) y el resto mediante la transmisión de una finca, la registral 3971 de Els Poblets, adquirida por la misma sociedad en otro proyecto de reparcelación, en concreto el correspondiente al sector 6B de Els Poblets. Y como consecuencia de ello se solicita la modificación de la cuenta de liquidación de la finca número 7 del proyecto, que verá disminuida su afeción en el importe de la deuda extinguida, o sea en 402.066 €, quedando en consecuencia afecta a la cantidad de 170.251 €, y la cancelación, que igualmente se solicita, de la afeción a que se encuentra afecta la finca transmitida por importe de 130.695 € como consecuencia de haberse satisfecho la cuota de liquidación y finalizado las obras de urbanización. La transmisión de dicha finca al Ayuntamiento no constituye una operación

complementaria a dicho proyecto, sino el medio de extinción, dación de pago de parte de la deuda asumida por el agente urbanizador en dicho proyecto como consecuencia de la adquisición del excedente de aprovechamiento que correspondía a la Administración actuante en virtud del acuerdo suscrito en ella. Operaciones complementarias, son las derivadas de dicha transmisión y extinción, es decir la reducción de la afectación de la finca número 7 del Proyecto sector. 7 Litoral, en la cantidad satisfecha, es decir, 402.066 € y la cancelación de la afectación que pesa sobre la finca transmitida de 130.695 €, como consecuencia de haberse satisfecho dicha cantidad y finalizado las obras, y del lógico deseo de la Administración adquirente de recibir la finca libre de toda carga. Pero no la transmisión previa de una finca perteneciente a otra unidad de ejecución, propiedad de la misma sociedad, que como tal no modifica ni complementa ningún proyecto de reparcelación, sino que extingue la deuda preexistente con la Administración actuante derivada del proyecto de equidistribución que se dice modificar o complementar. Por ello, y de acuerdo con lo expuesto, en el presente caso nos encontramos en presencia de la transmisión de una finca a favor del Ayuntamiento de Els Poblets en pago de una deuda reconocida a favor de dicho Ayuntamiento por la adquisición por el titular registral del excedente de aprovechamiento que correspondió en su día a dicho Ayuntamiento, y que, por sustitución económica, se adjudicó al agente urbanizador, y que, por tanto, debe quedar sometida a las reglas generales de adquisición de bienes por las Corporaciones Locales, sin perjuicio del destino finalista previsto en el artículo 259, ya referido, de la Ley 16/2005. Como ya ha puesto de relieve la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. la Resoluciones de 18 de enero de 1999 y 9, 10, 11 y 12 de julio y 10 de diciembre de 2007), la dación en pago es un contrato por virtud del cual se transmiten al acreedor determinados bienes o derechos distintos de los debidos y que éste acepta voluntariamente como pago de su crédito (artículo 1166 del Código Civil), transmisión que en cuanto forma de pago puede realizar tanto el deudor como un tercero (artículo 1158 del mismo Código). Se trata de una forma especial de pago por el que el deudor o un tercero, con el consentimiento del acreedor, realiza con finalidad solutoria una prestación distinta de la debida («aliud pro alio»), y a la que se le aplican por analogía las normas de la compraventa, (cfr., por todas las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2005 y 19 de octubre de 2006). Según indica, entre otras, la sentencia del Tribunal Supremo, de 28 de junio de 1997, «ha de recordarse las características diferenciadoras entre la «datio pro soluto» y la «datio pro solvendo», recogida, entre otras, en sentencias de 14 de septiembre de 1987, 4 y 15 de diciembre de 1989, 29 de abril y 19 de octubre de 1992, ampliamente expuesta en la de 13 de febrero de 1989 al decir que «la datio pro soluto», se trata de un acto en virtud del cual el deudor transmite bienes de su propiedad al acreedor, a fin de que éste aplique el bien recibido a la extinción del crédito de que era titular, actuando este crédito con igual función que el precio en la compraventa, dado que, según tiene declarado esta Sala en sentencia de 7 de diciembre de 1983, bien se catalogue el negocio jurídico que implica como venta, ya se configure como novación o como acto complejo, su regulación ha de acomodarse analógicamente por las normas de la compraventa, al carecer de reglas específicas, adquiriendo el crédito que con tal cesión se extingue, como viene dicho, la categoría de precio del bien o bienes que se entreguen en adjudicación en pago de deudas. Por ello en este caso, hay que partir, del concepto legalmente vigente de documento inscribible, que como señala el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado, al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse, de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (Resolución de 22 de febrero de 2006 y las que en la misma se citan).

En el caso de la transmisión de la finca que nos ocupa, se trata de una adquisición por el Ayuntamiento de una finca inscrita a favor de una sociedad que la transmite en pago de la deuda que tiene contraída con el Ayuntamiento como consecuencia de la adquisición del excedente de aprovechamiento en el proyecto de reparcelación inscrito, que como establece artículo 4.1 de Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, «están excluidos del ámbito de la presente Ley los siguientes negocios y relaciones jurídicas:... p) Los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles... que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se registrarán por la legislación patrimonial». Por tanto, se excluye del ámbito de dicha Ley ese tipo de contratos sobre bienes inmuebles. Tratándose por tanto de un contrato sujeto al Derecho privado, el contrato al que se refiere la presente se registrará, en cuanto su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por la Ley de Contratos del Sector Público y por sus normas de desarrollo, y en cuanto a sus efectos y extinción por las normas de Derecho privado (artículo 20.2 de Real Decreto Legislativo 3/2011). En definitiva, el iter administrativo previo a la definitiva adjudicación del contrato se registrará por la legislación administrativa mientras que la formalización y generación de efectos que haya de producir dicho contrato, se registrará por la legislación civil. Por tanto, en este caso, de acuerdo con los principios generales de calificación, legitimación, tracto sucesivo y titulación auténtica adecuada (artículos 1, 3, 18, 20, 38, 40 Ley Hipotecaria, 99 del Reglamento Hipotecario), y con el cumplimiento de los requisitos necesarios correspondientes (artículos 9 Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), para la inscripción de la finca registral 3971 de Els Poblets a favor del Ayuntamiento, debe aportarse la correspondiente escritura pública otorgada por el titular registral, la sociedad Sercenin S.L., con su representación debidamente acreditada, conforme a las reglas generales, en la que se transmita la finca en cuestión al Ayuntamiento en pago de la deuda asumida por el excedente del aprovechamiento adquirido. Y con arreglo a los fundamentos de Derecho expresados, ha resuelto suspender el asiento registral solicitado, quedando prorrogado el asiento de presentación practicado por plazo de 60 días, a contar desde la recepción de la presente notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria (redacción Ley 24/2001, de 27 de diciembre). Contra esta decisión (...) Denia a veintiséis de febrero de dos mil trece El registrador (firma ilegible) Fdo. Gonzalo Aguilera Anegón».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. G. N., abogado, en nombre y representación del Ayuntamiento de Els Poblets, interpone recurso en virtud de escrito, de fecha 19 de abril de 2013, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que la nota de defectos confunde el objeto de la modificación operada, que no lo constituye la adjudicación de una finca, sino la forma de pago del excedente de aprovechamiento, que en el proyecto inscrito lo es mediante pago en metálico y se sustituye por parte en especie; Que, de lo anterior, resulta que la finca ajena al sector no se adjudica, pues no hay operación de reparto ni se alteran las operaciones llevadas a cabo en el proyecto de reparcelación; Que estamos ante una mera operación complementaria del proyecto de reparcelación inscrito, llevada a cabo de conformidad con el artículo 113.3 del Reglamento de Gestión Urbanística; Que, como consecuencia de la adjudicación de una finca por exceso, la carga real de dicha finca se incrementa en la cuantía equivalente a la compensación económica por el exceso, y la operación complementaria consiste precisamente en la materialización de la compensación económica sustitutoria mediante su pago en especie; Que cita a su favor el artículo 51 de la Ley de Suelo, que permite la inscripción de cualquier acto administrativo en desarrollo de los instrumentos de ejecución urbanística; Que la modificación no altera ningún parámetro de gestión o planeamiento, por lo que es una mera operación complementaria; en definitiva la modificación no pretende hacer efectivo el pago de ninguna deuda, sino modificar la cuenta de liquidación provisional individual por los excedentes de adjudicación; Que la operación tiene amparo en la Ley 1/2012 de la Generalitat Valenciana, que exige para la paralización de un programa

por un plazo de dos años que se garanticen debidamente los derechos de los propietarios y de la propia administración, entre los que se encuentra el pago de los gastos de urbanización, lo que se hace en este expediente mediante la modificación de la cuenta de liquidación; y, Que si la adquisición del excedente de aprovechamiento se ha efectuado dentro de la equidistribución por permitirlo la Ley Valenciana, cualquier alteración de la forma en que se ha inscrito dicho acto debe igualmente inscribirse como parte del expediente de equidistribución.

IV

El registrador emitió informe el día 25 de abril de 2013, ratificándose en su calificación, y elevando el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 18 y 40 de la Ley Hipotecaria; 2.3, 3, 7, 8, 9, 11, 14, 16, 18, 51 y 54 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; 169, 171, 174, 175, 176, 180 y 181 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de las Cortes Valencianas por la que se aprueba la Ley urbanística; 102, 103, 105 y 106 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 111 y 174 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; 12.3 y 17.2 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; las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 18 de febrero y 13 de noviembre de 2002; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de junio de 1989, 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, 1 de diciembre de 2008 y 27 de febrero y 15 de noviembre de 2012.

1. Se debate en este expediente la única cuestión de si la certificación emitida por la secretaria municipal de determinada modificación de un proyecto de reparcelación inscrito que incluye la atribución a la Administración actuante de una finca ajena a la unidad de actuación en pago del exceso de aprovechamiento que en dicha unidad correspondía al agente urbanizador, puede o no tener acceso al Registro como tal modificación. A juicio del registrador, el negocio jurídico llevado no es una alteración de un proyecto de equidistribución sino la dación en pago de deuda generada en el propio proyecto de reparcelación por lo que de conformidad con las normas civiles es precisa la escritura pública. A juicio del recurrente, estamos ante una operación complementaria del proyecto que no se ve alterado por la entrega en especie de bienes ajenos a la unidad de actuación.

La situación fáctica viene perfectamente resumida en la nota de defectos transcrita si bien para la mejor comprensión de la presente es preciso acotar los hechos esenciales.

a) Como consecuencia de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del Sector 7 Litoral, el agente urbanizador, la sociedad «Sercenin, s.l.», recibe determinadas fincas. Entre ellas la señalada con el número 7 de las de reemplazo, finca registral número 4.231. Dicha finca se adjudica casi en su totalidad como exceso de aprovechamiento por lo que el adjudicatario debe abonar por este concepto la cantidad de 402.066 euros al Ayuntamiento.

b) Con posterioridad a la inscripción del proyecto, Ayuntamiento y sociedad agente urbanizadora pactan que el excedente de adjudicación se pague parte en metálico y parte mediante la «dación en pago» de una finca ajena al Sector 7, inscrita con el número 3.971. Para dar cumplimiento a dicho acuerdo, el Ayuntamiento aprueba la modificación del proyecto de reparcelación del Sector 7 en cuanto a la cuenta de liquidación provisional de

la finca adjudicada número 7, registral 4.231, cuyo exceso se materializa en la entrega al Ayuntamiento de la registral 3.971 y en la entrega de una cantidad en metálico. Como consecuencia de lo anterior y del pago de la cantidad en metálico, la cuenta de liquidación provisional de la finca adjudicada número 7, registral 4.231, queda disminuida en su importe.

2. Este Centro Directivo ha tenido ocasión de pronunciarse en numerosas ocasiones sobre cuáles son los criterios de interpretación de las denominadas «operaciones complementarias» de proyectos de equidistribución y cuáles son los límites que de ello se derivan en relación a la inscripción en el Registro de la Propiedad (vid. «Vistos»).

Es preciso partir de la afirmación de la debida competencia del registrador de la Propiedad para pronunciarse al respecto. Reiteradamente esta Dirección General ha afirmado (por todas, Resolución de 27 de febrero de 2012) que no obstante la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro. En consecuencia tratándose de documentos administrativos, uno de los extremos que está sujeto a la calificación registral es precisamente la congruencia del acto o resolución con el procedimiento del que emana (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario).

3. Nuestro ordenamiento jurídico contempla el expediente de distribución de beneficios y cargas (en sus distintas variantes) como un medio para ejecutar las previsiones legales y del planeamiento y hacer efectivos el conjunto de derechos y obligaciones inherentes a la propiedad urbana (vid. Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio). El efecto esencial del expediente es la transformación de la propiedad sustituyéndose las fincas aportadas por otras de nueva creación adaptadas a las previsiones legales y de planeamiento, la cesión obligatoria a la administración de los terrenos destinados a usos dotacionales así como de aquellos terrenos en que se materializa el aprovechamiento correspondiente. El momento en que se produce este efecto legal ha sido fijado por el ordenamiento en la aprobación definitiva por parte de la administración del proyecto de actuación. Así lo estableció el artículo 167 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y hoy lo contempla el artículo 18.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (con el antecedente común del artículo 128 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, y del artículo 179 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978). De forma muy similar se pronuncia la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de las Cortes Valencianas por la que se aprueba la Ley urbanística en su artículo 180.

4. Consecuencia de lo anterior es que finalizado el procedimiento de equidistribución cesa la potestad de la Administración en relación a la configuración y formalización de los títulos materiales de propiedad privada que hasta ese momento ha ostentado en virtud de la sujeción de ésta al interés público derivada de su función social constitucionalmente reconocida (vid. artículos 2.3, 3, 7, 8, 9, 10 y 54.5 de la Ley de Suelo). Producida la inscripción en el Registro de la Propiedad como acto final de la acción administrativa los bienes inmuebles resultantes de su actividad se integran en el tráfico jurídico ordinario sin perjuicio de que en función de los usos delimitados en las normas urbanísticas y sus instrumentos de desarrollo la Administración ostente competencias de gestión, disciplina e intervención.

No quiere decir esto que la Administración actuante no pueda revisar o completar sus propios actos incluso cuando de ellos se hayan derivado inscripciones registrales amparadas por los tribunales pero no siempre y en cualquier caso. La Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, ampara no sólo la revisión de los actos ilícitos (artículos 102 y siguientes) sino también aquéllos de alteración de otros anteriores, los cuáles deben

sujetarse a los mismos requisitos de procedimiento que aquéllos a cuya modificación van dirigidos lo que se traduce en el ámbito urbanístico de ejecución de planeamiento en un nuevo instrumento de ejecución.

Consciente el ordenamiento jurídico del carácter dinámico del desarrollo urbanístico y de las dificultades inherentes a esta circunstancia, prevé las denominadas operaciones jurídicas complementarias reguladas en los artículos 113.3 y 174. 5 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística. Dice así el primero de ellos: «Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al proyecto de reparcelación ni al Plan que se ejecute, se aprobarán por el Órgano urbanístico actuante, el cual procederá a extender documento con los requisitos y solemnidades previstos en el núm. 1 de este artículo, que se protocolizará notarialmente o a otorgar escritura pública. Uno u otro documento se inscribirán en el Registro de la Propiedad».

La cuestión reside pues en determinar qué operaciones en concreto caen dentro de la previsión normativa y cuáles, por exceder de su ámbito, deben acogerse al procedimiento ordinario de modificación mediante la tramitación de un nuevo expediente.

5. Al respecto ha reiterado esta Dirección General (por todas, Resolución de 15 de noviembre de 2012) 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, so pretexto de la realización de una operación jurídica complementaria de la reparcelación ex artículos 113.3 y 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, introducir una modificación del proyecto original (desbordando lo que es un mero error material o de hecho o una previsión complementaria plenamente respetuosa del contenido básico que se completa). De otro modo se 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–. Fuera de los supuestos contemplados no cabe que acceda al Registro ninguna modificación si no media el consentimiento del titular registral afectado o la oportuna resolución judicial de conformidad con las reglas generales (artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

Esta doctrina es plenamente respetuosa con la de nuestro Tribunal Supremo (Sala Tercera) que interpretando el alcance y contenido del artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística tiene declarado que el modesto alcance de las operaciones complementarias impide que su contenido sea contrario al proyecto de reparcelación o que se refiera a cuestiones ajenas a su ámbito competencial. Así lo entendió en su Sentencia de 18 de febrero de 2012 en la que afirmó la nulidad de una operación complementaria que excedía del contenido del proyecto aprobado y confirmó en su Sentencia de 13 de noviembre del mismo año al afirmar la necesidad de un nuevo proyecto de reparcelación cuando la modificación propuesta se oponía al proyecto original.

Dicha doctrina es igualmente acorde con las previsiones del Texto Refundido de la Ley de Suelo y de la normativa recogida en 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 que exigen, una vez inscrito el proyecto de reparcelación, que los titulares cuyos derechos se vean alterados expresen su consentimiento en escritura pública o bien se tramite el oportuno expediente administrativo que finalice con acuerdo firme de la Administración o bien se presente la oportuna resolución judicial igualmente firme (vid. artículos 18.3 y 54.4 de la Ley de Suelo y 12.3.4 y 17.2 del Real Decreto 1093/1997).

6. A la luz de las anteriores consideraciones resulta con toda claridad que el recurso no puede prosperar. Como consecuencia de las operaciones de reparcelación debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, uno de los titulares recibe un exceso de aprovechamiento en el resultado generando un crédito en beneficio de la Administración actuante. Con posterioridad y por acuerdo entre Administración y titular se decide satisfacer ese crédito mediante la entrega de una finca ajena a la unidad de actuación procediéndose por aquélla a la aprobación de un acuerdo que se presenta en

el Registro como operación complementaria. Tiene razón el recurrente cuando dice que el proyecto originario no se modifica en tanto que no hay alteración del reparto de beneficios y cargas original. Pero precisamente por esta circunstancia no existe operación complementaria pues aprobado definitivamente el proyecto e integradas las fincas de resultado en el tráfico jurídico ordinario no puede pretenderse que ahora forme parte del mismo la liquidación de un excedente de aprovechamiento que no se ve alterado. La entrega por el beneficiario del exceso de una finca exterior a la unidad de ejecución es una operación jurídica de tráfico ordinario y no una operación complementaria de un expediente firme. No puede acogerse la pretensión del recurrente de que la operación complementaria consiste en sustituir el modo en que se ha de satisfacer el pago del exceso de aprovechamiento pasando de metálico a especie pues aunque así fuera en nada cambia el hecho de que la liquidación por entrega de especie es ajena al proyecto aprobado y por tanto constituye una operación de tráfico ordinario. Tampoco es sostenible la afirmación de que la operación complementaria viene constituida por la alteración de la cuenta de liquidación en que se materializó el exceso de aprovechamiento (la finca del Sector 7, registral 4.231) pues como resulta del propio expediente su cuantía no se ve modificada y sólo la forma de pago. Si se reduce el saldo de liquidación provisional no es porque se hayan ajustado las cantidades a las que está afecta la finca de reemplazo sino porque se ha satisfecho parcialmente su importe como resulta con toda claridad del expediente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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 junio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.