

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12955 *Resolución de 4 de noviembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valladolid n.º 5 a practicar inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña G. C. E., en nombre y representación de la mercantil «Buildingcenter, S.A.U.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valladolid número 5, doña María José Triana Álvarez, a practicar inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 1 de marzo de 2013 se presenta en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5, bajo el asiento 1023 del Diario 80, copia electrónica de la escritura otorgada el día 1 de marzo de 2013 ante la notaria de Madrid, doña María Almudena Zamora Ipas, como sustituta por imposibilidad accidental de su compañera de residencia, doña Isabel Estapé Tous, por la que la sociedad «Grupo Inmobiliario Simancas, S.L.», vende una serie de fincas a la sociedad «Buildingcenter, S.A.U.». Se aporta copia autorizada en formato papel el día 2 de abril de 2013 y se acredita, el día 29 de abril de 2013, comunicación relativa al impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

II

La registradora suspendió la inscripción solicitada mediante nota de 16 de mayo de 2013 con arreglo a lo siguiente: «Registro de la Propiedad de Valladolid, cinco Recibida en este Registro a las 14 horas, 55 minutos y 54 segundos del día 1 de marzo de 2013, telemáticamente, copia electrónica exacta de la escritura autorizada el día 1 de marzo de 2013, por la Notario de Madrid, doña Almudena Zamora Ipas, como Notario sustituta por imposibilidad accidental de su compañera de residencia, doña Isabel Estapé Tous, número 1.002 de protocolo, figurando como presentante de la misma citada señora Notario de Madrid, doña Isabel Estapé Tous, se presentó en este Registro el día 1 de marzo de 2013, con el número de entrada 1.081 y bajo el asiento 1023 del Diario 80. Con fecha 1 de marzo de 2013, vistos los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, el artículo 47 bis del Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Castilla y León, en materia de tributos cedidos por el Estado, introducido por la Ley 17/2008 de 23 de Diciembre de Medidas Financieras de la Comunidad de Castilla y León, –BOCyL número 250, lunes 29 de diciembre de 2008–, la Resolución de 24 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica –en el «BOE» número 193, de 10 de agosto de 2010–, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Córdoba de 18 de diciembre de 2009, que ha devenido firme, por la que se declara la nulidad de la Resolución dictada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en fecha 17 de abril de 2008 y la Resolución de 24 de junio de 2010 de la Dirección General de los Registros y del Notariado por la que se publica –en el «BOE» número 193, de 10 de agosto de 2010–, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria la sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Córdoba de 18 de diciembre de 2009, que ha devenido firme, por la que se declara la nulidad de la Resolución dictada

por la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 7 de abril de 2008; se suspendió la calificación por encontrarse el documento en la situación establecida en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, lo que fue comunicado a la Notario telemáticamente con la misma fecha. Aportada a esta oficina por Tecnotramit Gestión, S.L., de Barcelona, a través de mensajería Nacex, con fecha 2 de abril de 2013, copia autorizada de citada escritura, liquidada del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, junto con el justificante de la autoliquidación realizada. Con fecha 4 de abril de 2013, vistos los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, no habiéndose acreditado haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por contener el documento contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; se suspendió nuevamente la calificación por continuar el documento en la situación establecida en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, lo que fue comunicado con la misma fecha a la notario telemáticamente y al presentante por correo certificado con aviso de recibo. Y aportado a esta oficina con fecha 29 de abril de 2013, escrito suscrito con fecha 23 de abril de 2013, por Tecnotramit Gestión, S.L., dirigido al Excmo. Ayuntamiento de Simancas, con sello de Correos Suc. 8 de Barcelona, de haber sido enviado con fecha 24 de abril de 2013 al Ayuntamiento de Simancas al objeto de dar cumplimiento la obligación de comunicación del hecho, imponible, por parte del adquirente en el Impuesto Municipal sobre el incremento del Valor de los Terrenos, conforme a los dispuesto en la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. El Registrador que suscribe ha procedido a su calificación y, previo examen de los antecedentes del Registro, resuelve denegar la práctica de la inscripción solicitada, por observarse los siguientes defectos: Hechos: Se presenta en este Registro escritura autorizada el día 1 de marzo de 2013, por la notario de Madrid, Doña Almudena Zamora Ipas, como sustituta por imposibilidad accidental de su compañera de residencia, Doña Isabel Estapé Tous, y para su protocolo –número de protocolo 1.002–. Consta en el Expositivo I.1 que la entidad Grupo Inmobiliario Simancas, S.L., es dueña de las fincas que en la misma se describen bajo los números 1, 2, 3 y 4. La finca 1 se describe como sigue: Rustica. Viña en Simancas, al Pago del Olivo, de 64 áreas. Linda: Norte, L. G.; Sur, S. O.; Este, arroyo del pago; Oeste, J. G. Excluida de Concentración. Polígono 33 Parcela 99. Se le asigna la referencia catastral: 47162A010052910000JQ, y se incorpora a la escritura Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica que asigna dicha referencia a una finca sita en Simancas, CM Robladillo 5291 Suelo Polígono 10 Parcela 5291, Parrales. Simancas de 6.522 m² Suelo sin edificar, obras de urbanización y jardinería, cuyos linderos no son coincidentes con los que se le asigna en la escritura. La finca 3 se describe como sigue: Rústica. Tierra de secano, en término de Simancas, al Pago del Olivo, catastrada como parcela 73 del Polígono 33; de cuatro áreas. Linda: Norte, Camino (...) y demás aires del Ayuntamiento. Se le asigna la referencia catastral: 7559301UM4075N0001JP, y se incorpora a la escritura Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica que asigna dicha referencia a una finca sita en Simancas, CM Robladillo 11 [A] Suelo de superficie 400 m² y en cuya Certificación consta: No existen colindantes. La finca 4 se describe como sigue: Rústica. Tierra en término municipal de Simancas, al pago de Los Panales, excluida de Concentración Parcelaria; tiene una superficie de cincuenta y siete áreas. Linda: Norte, Camino (...) por la calzada, bajo los miradores y tierra de J. P. R.; Sur, la parcela B; Oeste, Carretera (...) y Oeste, camino (...) servidumbre del pago y tierra de herederos de J. A. Según el Registro la finca registral 6.564, está al pago de los Parrales y no al Pago de los Panales como por presumible error material, consta en la escritura. E igualmente se hace constar que se le asigna dos veces el lindero Oeste y no se le asigna el lindero Este, resultando del Registro que segundo lindero que se da como Oeste, es el lindero Este. Se le asigna la referencia catastral: 75590G2UM4075NOOG1FP, y se incorpora a la escritura Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica que asigna dicha referencia a una finca sita en Simancas, CM

Robladillo 13 Suelo de 4260 m² y cuyos linderos no son coincidentes con los que se asignan en la escritura. Consta igualmente en dicho expositivo I.1 que referidas fincas –que tienen clasificación urbanística de suelo urbanizable delimitado– se encuentran íntegramente comprendidas dentro del Sector de uso residencial S-4, delimitado por el Plan Parcial de Ordenación Urbana de Simancas aprobado definitivamente en el año 2006. Consta en el Expositivo I.2: –Que la totalidad de las fincas descritas en el expositivo 1.1 se encuentran comprendidas dentro del Sector de Uso Residencial «S-4» delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Simancas (Valladolid) habiendo sido íntegramente aportadas cada una de tales fincas al Proyecto de Reparcelación de dicho ámbito. –Que el Proyecto de Reparcelación del Sector «S-4» fue aprobado definitivamente en virtud de acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Simancas (Valladolid) de fecha 20 de septiembre de 2011, si bien al día de hoy se encuentra pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad. –Que según resulta de dicho Proyecto de Reparcelación: 1) Por los derechos correspondientes a las fincas aportadas por Grupo Inmobiliario Simancas, S.L., registrales 4.948, 6.564, 4.947 y 1.862 (es decir las fincas que se describen en el expositivo I.1), se ha adjudicado a su favor la siguiente finca de resultado: «Parcela 4.^a-2» Descripción Parcela de terreno señalada con el número cuatro punto dos (4.2) de orden en el Plan Parcial 4 de Simancas (Valladolid). Parcela de terreno de naturaleza urbana, uso residencial, para edificación de manzana colectiva. Ocupa una superficie de 2.575,87 metros cuadrados. Linderos: Linda, nordeste, con vial «penetración 1» en línea recta de 16,8 metros y con parcela 4.1 en línea quebrada de 7,4 y 15,3 metros; sudeste, con vial «local 2 zona este» en línea curva de 48,9 metros; suroeste, con parcela 5, en línea recta de 41,1 metros; y noroeste, con parcela 18 en línea curva de 72,7 metros y con parcela 25 en línea curva de 6,2 metros. Consta en el apartado cargas: A. Derivadas de las fincas aportadas: Hipoteca a favor de Caja de Ahorros Municipal de Burgos, constituida por escritura pública otorgada ante el Notario de Valladolid don Eduardo Jiménez García, con fecha 28 de diciembre de 2006, número 2954 de su protocolo. Responde de un principal de 826.200 euros más 37.179 euros para intereses moratorios, otros 84.787 euros para costas y gastos y 8.262 euros para prestaciones accesorias. En la actualidad dicha carga hipotecaria está distribuida entre las siguientes cuatro fincas registrales que constituyen la aportación de Grupo Inmobiliario Simancas, S.L., en base a la cual se otorga propiedad de la presente finca de reemplazo. 1.^a–Finca número 4.948 inscrita en el Registro de la Propiedad número 5 de Valladolid, al tomo 1.758, libro 160, folio 39. Responde de un principal de 21.670 euros, intereses por 975,15 euros, costas 4.334 euros y accesorios 218,70 euros. 2.^a–Finca número 6.564 inscrita en el Registro de la Propiedad número 5 de Valladolid, al tomo 823, libro 90, folio 145. Responde de un principal de 308.600 euros, intereses por 13.887 euros, costas 30.860 euros y accesorios 3.086 euros. 3.^a–Finca número 4.947 inscrita en el Registro de la Propiedad número 5 de Valladolid, al tomo 1.758, libro 160, folio 36. Responde de un principal de 149.430 euros, intereses por 6.724,35 euros, costas 14.943 euros y accesorios 1.494,30 euros. 4.^a–Finca número 1.862 inscrita en el Registro de la Propiedad número 5 de Valladolid, al tomo 1.983, Libro 187, folio 101. Responde de un principal de 346.500 euros, intereses por 15.592,50 euros, costas 34,650 euros y accesorios 3.465 euros. Se hace constar que del Registro resurta que la hipoteca que se cita en el apartado cargas fue modificada en escritura autorizada por el Notario de Valladolid don Manuel Sagardía Navarro, el día 18 de diciembre de 2009, número 3.303 de su protocolo. B. Derivadas de la actuación por compensación: La finca descrita está afectada en concepto de carga al pago de la correspondiente cuota de liquidación que en aplicación de las bases de actuación se fija provisionalmente en 675.733 euros. Ellos sin perjuicio de la liquidación definitiva que proceda una vez realizada la actividad urbanizadora. Dicha cuota se reduce en la cantidad de 122 euros como consecuencia de monetizar el 0.002% del aprovechamiento que corresponde a Grupo Inmobiliario Simancas, S.L., resultando una afección neta de 675.611 euros. Cuota de participación: Le corresponde una cuota de participación del 11,122% de los gastos de la Unidad de Ejecución. Como consecuencia de la presente transmisión de las fincas de origen

aportadas a la reparcelación del Sector «S-4» y, en función de los derechos que, por subrogación real corresponden a tales fincas en la citada reparcelación, la parte compradora Buildingcenter SAU Sociedad Unipersonal, adquirirá el 100% de la finca Resultante «Parcela 4.2», del Proyecto de Reparcelación del Sector «S-4» del PGOU de Simancas (Valladolid), antes descrita. 2.-824 Unidades de Aprovechamiento procedentes de la finca registral 4.947 (finca aportada 11) se han materializado, junto con unidades de aprovechamiento procedentes de otras fincas aportadas por otros propietarios, en la finca de resultado 7.2 adjudicada a la junta de compensación del ámbito. Como consecuencia de la adjudicación en el Proyecto de Reparcelación a favor de la junta de compensación del 11,93% de los derechos de aprovechamiento correspondientes a la finca aportada propiedad de Grupo Inmobiliario Simancas, S.L. –materializados en la parcela resultante 7.2–, con el fin de sufragar –con la venta de la parcela resultante 7.2– costes de urbanización, se da la conformidad por la vendedora a que se aplique al pago de los costes de urbanización correspondientes a las fincas aportadas transmitidas la parte que corresponda del importe que se obtenga por la Junta de Compensación. Asimismo, y para el caso de existir sobrante, se cede desde ahora por la vendedora a la compradora cualquier derecho de cobro de ese sobrante. Consta en el Expositivo I.3: Manifiesta y declara la Vendedora que, a la fecha de otorgamiento de la presente compraventa, se encuentra al corriente de pago de todas las cuotas de urbanización correspondientes al Sector «S-4» del PGOU de Simancas (Valladolid) que han sido giradas por la Junta de Compensación del ámbito, lo que se acredita mediante el correspondiente certificado expedido por dicha entidad urbanística colaboradora que se incorpora a la presente escritura. El contenido de dicha Certificación se da aquí por reproducido. Consta en el Expositivo II: Que de una parte, la Compradora se halla interesada en la adquisición de las fincas descritas en el expositivo I (las «Fincas») y de otra, la Vendedora se halla conforme en transmitírselas. Y expuesto cuanto antecede, la entidad Grupo Inmobiliario Simancas, S.L., vende y transmite el pleno dominio de las fincas a la compradora Buildingcenter, S.A.U. Con respecto a las fincas descritas en el expositivo I.1, las Partes manifiestan y declaran que es su voluntad transmitir y adquirir, respectivamente, el 100% de la Finca Resultante descrita en el expositivo L2 - «Parcela 4.2» - del Proyecto de Reparcelación del Sector «S-4» del PGOU de Simancas (Valladolid), adjudicadas, en pleno dominio, a favor de la Vendedora en correspondencia por los derechos correspondientes a las fincas aportadas descritas en el expositivo I.1 Asimismo, como consecuencia de la compraventa de la finca aportada 11 (finca registral 4.947) con respecto a la cual parte de su aprovechamiento urbanístico se ha concretado en la parcela de resultado 7.2 adjudicada a la junta de compensación del ámbito para su enajenación por ésta, la parte compradora adquiere el derecho de que el importe obtenido por la venta de esa parcela 7.2 que proporcionalmente corresponda le sea aplicado al pago de los costes de urbanización imputables a las fincas aportadas adquiridas por Buildingcenter y, en caso de existir sobrante, a la percepción del mismo por la compradora. Se declara como precio de la compraventa la cantidad de 730.000 € que se satisfacen por la parte compradora a la vendedora, mediante su reserva para hacer frente a los préstamos con garantía hipotecaria que gravan las fincas cantidad en la que se subroga la Compradora, sin novación, y a la que se ha hecho referencia en el apartado Cargas de la parte expositiva de esta escritura, convirtiéndose así en deudora de los citados créditos garantizados con hipoteca, quedando subrogada en la obligación personal e hipotecaria, y liberando de responsabilidad a la Vendedora. Los comparecientes entregan un cuadro desglose del precio que se incorpora a la escritura, dichos cuadros desglose se refieren a las fincas registrales 1.862, 4.947, 4.948 y 6.564. Consta en la escritura que se incorpora a la matriz el Certificado acreditativo del saldo en que se subroga la compradora. El contenido de dicho certificado se da también aquí por reproducido, siendo de destacar que se refiere a las fincas registrales 1.862, 4.947, 4.948 y 6.564. Consta en la estipulación cuarta: El otorgamiento de la presente escritura pública equivale a tradición y entrega de tales Fincas. Examinado el BOCyL de 19 de octubre de 2011, resulta que en le mismo aparece publicado el acuerdo de 20 de septiembre de 2011, de la Junta de Gobierno

Local del Ayuntamiento de Simancas, relativo a la aprobación Definitiva del Proyecto de Actuación con determinaciones completas de Reparcelación del Sector S-4 del P. G. O. U. de Simancas. La Aprobación Definitiva de los Proyectos de Actuación, produce los efectos previstos en los artículos 76.3 d) y 77 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en los artículos 251, 252 y 258.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Fundamentos de Derecho: Conforme al artículo 609, párrafo 2.º del Código Civil: La propiedad y los demás derechos sobre los bienes, se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Conforme al artículo 1.261 del Código Civil: No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: 1.º Consentimiento de los contratantes. 2.º Objeto cierto que sea materia del contrato. 3.º Causa de la obligación que se establezca. Dice el artículo 1.272 del Código Civil que no pueden ser objeto del contrato las cosas o servicios imposibles. La imposibilidad es la originaria, la existente al celebrarse el contrato. Conforme al artículo 1.445 del Código Civil: Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. Pueden ser objeto del contrato de compraventa tanto las cosas corporales como incorporeales. Pero han de reunir una serie de requisitos: 1) Ha de tratarse de cosa de lícito comercio por mandato del artículo 1.271 de Código Civil. 2) La cosa ha de ser determinada. Así lo exige el artículo 1.445 del Código Civil y lo preceptúa el artículo 1.273 del Código Civil respecto al objeto de todo contrato que debe recaer sobre una cosa determinada en cuanto a su especie. 3) La cosa ha de tener una existencia actual o futura. El artículo 1.460 del Código Civil se ocupa de la hipótesis de la pérdida de la cosa al tiempo de celebrarse la venta y dice que quedará sin efecto el contrato. En el artículo 1.122 del Código Civil se ofrece una definición legal de la pérdida de la cosa que comprende su destrucción física o jurídica. Rigiendo en nuestro derecho la teoría del título y el modo, –cfr. art. 609 del Código Civil–, para que se transmita la propiedad se requiere la entrega de la cosa. Se entiende entregada la cosa, dice el artículo 1.462, párrafo 1.º, del Código Civil, cuando la cosa vendida, se ponga «en poder y posesión» del comprador. No obstante la entrega real no es más que uno de los modos de cumplir el vendedor con su obligación. El Código Civil admite formas espiritualizadas de entrega, en consonancia con al evolución histórica experimentada por la traditio; y así el artículo 1.462, párrafo 2.º, del Código Civil, dispone que cuando la venta se haga en escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultase o se dedujese claramente lo contrario. Para la eficacia del precepto se requiere que el vendedor tenga la posesión en concepto de dueño. La jurisprudencia (S.T.S. 31-X-51, 2-1V-75, 30-I-60, 30-IX-64 entre otras) para que opere la tradición instrumental se requiere que el tradens poseyese verdaderamente la cosa con posesión mediata o inmediata. Entre los sistemas regulados en la normativa urbanística de Castilla y León para la ejecución de los Planes de Ordenación Urbana, se encuentra el Sistema de Compensación. Lo que se realiza a través del Proyecto de Compensación es una reparcelación. Podemos decir que la reparcelación es la operación mediante la cual se agrupan las fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos y con el objeto de distribuir justamente los beneficios y cargas de la Ordenación Urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento. En la atribución de las fincas de resultado a favor de los titulares de las fincas o aprovechamientos incluidos en la unidad de ejecución, opera el principio de subrogación real, y su efecto básico es el mantenimiento sobre la finca de resultado del conjunto de derechos plenos o limitados que preexistían en las fincas de origen. En el Sistema de Compensación a efectos de realizar conjuntamente los propietarios las operaciones jurídicas y materiales propias de la ejecución del planeamiento, se integran aquellas en una entidad administrativa colaboradora (artículos 1, 92 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León) denominada Junta de Compensación que

tiene «personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines». Como expresa la S. T. S. de 11 de marzo de 1989. En el Proyecto de Compensación las facultades dispositivas de la Junta se centran en la redistribución de las fincas entre los propietarios: concediendo una finca distinta de la aportada, constituyendo copropiedades, y aún extinguiendo el derecho mediante su abono en metálico. Puede también extinguir los derechos que gravan la finca o convertirlas en derechos de crédito con garantía de las mismas; y finalmente cede al Ayuntamiento los terrenos dotacionales y aquellos en los que se localice su derecho de aprovechamiento lucrativo. Una vez aprobado el Proyecto de Compensación, la Junta además de facultades dispositivas internas, tiene poder dispositivo de los terrenos que se hubiere reservado en el Proyecto de Compensación, al objeto de sufragar los gastos derivados de la obligación de urbanizar y los demás del Proyecto. Y vistos además los artículos 51.1, 51.8 y 58 del Reglamento Hipotecario, el artículo 98 de la Ley Hipotecaria, el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y los artículos 18, 19 bis, 322 de la Ley Hipotecaria. Resuelvo denegar la práctica de la inscripción, toda vez que resultando de la documentación calificada que el Proyecto de Compensación del Sector S-4 del P. G. O. U. del Ayuntamiento de Simancas, ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Simancas con fecha 20 de Septiembre de 2011, y que dicha aprobación definitiva ha sido además publicada en el BOCYL de 19 de octubre de 2011, constando en dicho BOCYL (Boletín número 202, página 78878, 78879 y 78880), publicada la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación (con determinaciones completas sobre Reparcelación) del Plan Parcial del Sector S-4 del P. G. O. U. de Simancas, redactado por el Arquitecto don J. G. M. P., no pueden ser objeto de compraventa las fincas registrales 1.862, 4.947, 4.948 y 6.564 de Simancas, toda vez que la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación con determinaciones completas de Reparcelación, determina la subrogación, con plena eficacia real de las antiguas fincas por las nuevas, y en su consecuencia las fincas antiguas registrales 4.947, 4.948, 1.862 y 6.564 de Simancas, carecen de existencia jurídica a la fecha de celebración del contrato (1 de marzo de 2013) y es imposible respecto de ellas cumplir el requisito de la tradición necesaria para que se transmita la propiedad (conforme artículo 609 del Código Civil), ni siquiera la tradición instrumental, recogida en el párrafo 2.º del artículo 1.462 del Código Civil, pues para la eficacia de la misma se requiere que el vendedor tenga la posesión en concepto de dueño, y es evidente que el vendedor carece de tal posesión respecto de dichas fincas registrales, que jurídicamente ya no existen. Y si no existiera el defecto anterior, resuelvo denegar la referencia a que como consecuencia de la compraventa de la finca aportada 11 (finca registral 4.947) con respecto a la cual parte de su aprovechamiento urbanístico se ha concretado en la parcela de resultado 7.2, adjudicada a la Junta de Compensación del ámbito para su enajenación por ésta, la parte compradora adquiere el derecho de que el importe obtenido por la venta de esa parcela 7.2 que proporcionalmente corresponda le sea aplicado al pago de los costes de urbanización imputables a las fincas aportadas, adquirido por BuildingCenter, y en caso de existir sobrante a la percepción del mismo por la compradora, por su carácter meramente obligacional, carente de trascendencia real (artículo 98 de la Ley Hipotecaria y 51.6 de su Reglamento) y porque además el destino del importe obtenido por la venta, es materia que corresponde a la Junta de Compensación, y el sobrante si lo hubiera pertenece a los Junta Compensantes. Y si no existiera el primero de los defectos advertidos, resuelvo denegar la constatación de la referencia catastral asignada a las fincas registrales 1.862, 4.948 y 6.564 de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro inmobiliario aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, a cuyo tenor: A efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y en su caso con los del Registro de la Propiedad. b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10% y siempre que además no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivada de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio

en el nomenclátor y numeración de calles esta circunstancia deberá acreditarse, salvo que le constara al órgano competente, Notario o Registrador. En el caso de la finca registral 1.862, tanto en el Registro como en el título se trata de una finca rústica, Viña en Simancas al Pago del Olivo de 64 áreas, Polígono 33, Parcela 99. Según el Catastro la referencia catastral que se le asigna corresponde a una finca de Naturaleza Urbana en CM Robladillo 5.291 Suelo Polígono 10 Parcela 5.291, Parrales Simancas de 6.522 m², cuyos linderos además no coinciden con los que la finca tiene asignados en el título y en el Registro. En el caso de la finca registral 4.948, tanto en el Registro como en el título se trata de una finca rústica de secano en término de Simancas al Pago del Olivo, Parcela 73 del Polígono 33 de 4 áreas. Según el catastro la referencia catastral que se le asigna corresponde a una finca de naturaleza urbana en CM Robladillo 11 [A] Suelo, figurando en la Certificación Catastral que no existen colindantes. En el caso de la finca registral 6.564, tanto en el Registro como en el título se trata de una finca rústica, al pago de los Parrales de 57 áreas. Según Catastro la referencia catastral que se le asigna corresponde a una finca de Naturaleza Urbana en CM Robladillo 13 Suelo de Simancas, con una superficie de 4.260 m². Y si no existiera el primero de los defectos advertidos resuelvo suspender la referencia relativa a la calificación urbanística de la finca por no acreditarse en los términos que resultan del artículo 51.1 del Reglamento Hipotecario. Por último se hace constar: –Que conforme al artículo 122 de la Ley Hipotecaria: La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos siguientes artículos. –Que conforme al artículo 124 de la Ley Hipotecaria: Dividida la hipoteca constituida para la seguridad de un crédito entre varias fincas, y pagada la parte del mismo crédito con que estuviere gravada alguna de ellas, se podrá exigir por aquel a quien interese la cancelación parcial de la hipoteca en cuanto a la misma finca. Si la parte de crédito pagada se pudiese aplicar a la liberación de una o de otra de las fincas gravadas por no ser inferior al importe de la responsabilidad especial de cada una, el deudor elegirá la que haya de quedar libre. –Que conforme al artículo 82, párrafo 1.º, de la Ley Hipotecaria: Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos. –Que conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria: Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, 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. –Que la certificación de Caixabank, S.A., que se incorpora es un documento privado que no pierde este carácter por el hecho de estar incorporado a una escritura pública, y que por tanto es objeto de denegación la constatación registral de la existencia de dicho documento en la escritura, que por otra parte carece de transcendencia real. Como ya se ha expuesto en los Hechos de esta nota, del Registro resulta: 1) Que la finca registral 6564 está al pago de los Parrales y no al Pago de los Panales como por presumible error material, consta en la escritura. E igualmente se hace constar que se le asigna dos veces el lindero Oeste y no se le asigna el lindero Este, resultando del Registro que segundo lindero que se da como Oeste, es el lindero Este. 2) Que la hipoteca que se cita en el apartado cargas ha sido modificada en escritura autorizada por el Notario de Valladolid don Manuel Sagardía Navarro, el dieciocho de diciembre de dos mil nueve, número 3303 de su protocolo. Contra esta calificación (...) Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por plazo de 60 días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente previstas, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Valladolid, dieciséis de mayo del año dos mil trece. El Registrador, Fdo. María José Triana Álvarez (firma ilegible)».

III

Solicitada calificación sustitutoria, con fecha 20 de junio de 2013 el Registrador de la Propiedad de Medina de Rioseco confirmó la calificación de la Registradora de la Propiedad de Valladolid número 5.

IV

Doña G. C. E., en nombre y representación de la mercantil «Buildingcenter, S.A.U.», interpone recurso mediante escrito que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de julio de 2013 y que se recibe en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5 el día 5 de agosto de 2013. En dicho escrito se formulan las siguientes alegaciones: «(...) En el caso que nos ocupa, el Registrador correspondiente no ha practicado la nota al margen de cada finca expresada en dicho artículo 5 del RLH ni existe ningún asiento de presentación en el Registro de la Propiedad respecto al Proyecto de Reparcelación (o el Proyecto de Actuación con determinaciones de reparcelación) toda vez que no se ha presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Por tanto, resulta claro y evidente que el Registro de la Propiedad está «limpio» de toda inscripción en relación a las fincas aportadas a la reparcelación objeto de compraventa. En consecuencia, como no se ha practicado la nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento (artículo 5 del RLH) ni tampoco hay asiento de presentación al respecto de las mismas, carece de sentido que el Registro de la Propiedad de Valladolid n.º 5 pueda suspender, «congelar» o, en este caso, denegar la inscripción de la escritura de compraventa de las fincas mencionadas. A mayor abundamiento, es preciso destacar que en la propia escritura de compraventa y subrogación hipotecaria, en concreto en su estipulación primera, las partes pactaron «su voluntad de transmitir y adquirir, respectivamente, el 100 % de la Finca Resultante descrita en el expositivo I.2-“Parcela 4.2” del Proyecto de Reparcelación del Sector “S-4” del PGOU de Simancas (Valladolid), adjudicado en pleno dominio, a favor de la Vendedora en correspondencia por los derechos correspondientes a las fincas aportadas descritos en el expositivo I.1». Es decir, tanto la Vendedora (Grupo Inmobiliario Simancas, S.L.) como la Compradora, esto es, la entidad Buildingcenter, S.A.U., incluso ya pactaron expresamente en la escritura de compraventa su voluntad de transmitir y adquirir no sólo las fincas aportadas sino también la propia finca de resultado del proyecto de reparcelación equivalente a los derechos correspondientes a las fincas aportadas. De hecho, es claro y evidente que mi representada ha adquirido las fincas aportadas del proyecto de reparcelación que se corresponden con la parcela resultante 4.2), en tanto en cuanto, al no haber sido todavía inscrito el citado proyecto, las fincas de resultado no «existen» o no constan inscritas en el mismo».

V

La Registradora emitió su informe el día 28 de agosto de 2013 y elevó el expediente a este Centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 19, 19 bis, 24, 25, 26 y 38 de la Ley Hipotecaria; 609, 1122, 1261, 1272, 1445, 1460 y 1462 del Código Civil; 76.3.d) y 77 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León; 251, 252 y 258.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; 8.1.b), 17.2, 19.4 y 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; 6, 17 y 79 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 18 de septiembre de 1989, 23 abril de 1997, 21 de junio de 1999 y 3 de octubre de 2008.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

a) En el título presentado en el apartado II de su parte expositiva se indica que la sociedad «Grupo Inmobiliario Simancas, S.L.», es propietaria de cuatro fincas registrales –fincas 1.862, 4.947 4.948 y 6.564–, que se describen con las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria.

b) En el apartado I.2 de la parte expositiva se hace constar que las fincas descritas se encuentran comprendidas dentro del Sector de uso residencial «S-4» delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Simancas, habiendo sido íntegramente aportadas al Proyecto de Reparcelación de dicho ámbito. Se indica, asimismo, que el Proyecto de Reparcelación fue aprobado definitivamente en virtud de acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Simancas, de fecha 20 de septiembre de 2011, si bien, a día de hoy, se encuentra pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad. Por último se reseña que por los derechos correspondientes a las fincas aportadas por el «Grupo Inmobiliario Simancas, S.L.», se ha adjudicado a su favor en el referido expediente de reparcelación la finca de resultado «Parcela 4.^a-2», que se describe seguidamente. No resulta del historial registral de las fincas que conste nota marginal de iniciación del procedimiento y de expedición de la correspondiente certificación de dominio y cargas, prevista en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

c) La entidad «Grupo Inmobiliario Simancas, S.L.», mediante la escritura objeto de la calificación recurrida, vende las fincas de origen aportadas descritas a la sociedad «Buildingcenter, S.L.», y, a continuación, se establece expresamente que las partes «manifiestan y declaran que es su voluntad transmitir y adquirir, respectivamente, el 100% de la finca resultante descrita en el expositivo I.2 «Parcela 4.2»- del Proyecto de Reparcelación del Sector «S-4» del PGOU de Simancas (Valladolid), adjudicadas, en pleno dominio, a favor de la vendedora en correspondencia por los derechos correspondientes a las fincas aportadas descritas en el expositivo I.1».

d) La registradora deniega la inscripción porque, al haberse aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación y haber sido publicada dicha aprobación en el «Boletín Oficial de Castilla y León» (número 202, páginas 78878, 78879 y 78880), no pueden ser objeto de compraventa las fincas registrales números 1.862, 4.947, 4.948 y 6.564, al carecer de existencia jurídica, siendo imposible cumplir respecto de las mismas el requisito de la tradición. Asimismo, en caso de que no se considerase el defecto anterior deniega una serie de estipulaciones que no han sido objeto de recurso, así como la constancia de la referencia catastral de las fincas.

2. Circunscrito el recurso al primero de los defectos, a éste debe ceñirse la presente Resolución (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Se trata, en síntesis, de dirimir si es posible la inscripción de una escritura en la que se venden una serie de finca registrales, concurriendo la circunstancia de que en el título presentado se indica que las citadas fincas han sido aportadas a un proyecto de reparcelación, que dicho proyecto ya ha sido aprobado definitivamente, que del mismo resulta que se han adjudicado por subrogación real al titular de esas fincas una finca de resultado concreta y determinada, y que es voluntad de las partes contratantes que se comprenda en la transmisión esta finca.

En esencia son dos los obstáculos que opone la registradora para la inscripción: por un lado la desaparición jurídica de la finca y, por otro y como consecuencia de lo anterior, la imposibilidad de cumplir con el requisito de la «traditio», necesario para perfeccionar la transmisión. Ninguno de estos motivos, sin embargo, puede mantenerse, ni por tanto constituir obstáculos a la inscripción.

3. Los acuerdos aprobatorios de los instrumentos equidistribución de beneficios y cargas producen el efecto de la subrogación de las fincas de origen por las de resultando y el reparto de su titularidad entre los propietarios, el promotor de la actuación, cuando

sea retribuido mediante la adjudicación de parcelas incluidas en ella y la Administración (cfr. artículo 18.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio). En el mismo sentido se pronuncia el artículo 77, apartado 2.b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, conforme al cual, además de lo establecido en la legislación del Estado en cuanto a extinción de derechos reales y cargas constituidos sobre las fincas originales, la aprobación del Proyecto de Actuación, cuando contenga la reparcelación -que en caso contrario se derivarán de la ulterior aprobación del Proyecto de Reparcelación correspondiente-, producirá, entre otros «efectos inmediatos» (además de la transmisión al Ayuntamiento el pleno dominio y libre de cargas los terrenos que deban ser objeto de cesión y la afección al pago de los gastos del sistema de actuación) la «subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas, siempre que quede establecida su correspondencia».

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la distribución de beneficios y cargas, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en el artículo 54 del Texto Refundido (artículo 18.6 de la norma citada). En su desenvolvimiento en sede registral, 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. Dicha nota está llamada a cumplir una finalidad de notificación respecto a los titulares que accedan al Registro con fecha posterior a la misma y produce relevantes efectos en la cancelación prevista en el artículo 54.4 del Texto Refundido. 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. artículo 54.3 del Texto Refundido). 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.

Por aplicación del principio de subrogación real y por las singularidades de esta clase de expedientes se van a producir relevantes diferencias según que la inscripción de estos títulos relativos a las fincas de origen se produzca con anterioridad a la expedición de la nota o con posterioridad a la misma (cfr. artículos 54.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal y 11 y 17 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio). En concreto, de los citados preceptos resulta un régimen legal conforme al cual, tomada la nota marginal antes referida, se producirán los siguientes efectos: a) Si el título adjudicare la finca resultante al titular registral de la finca originaria, la inscripción se practicará a favor de éste; b) Si el título atribuyere la finca resultante al titular registral de la finca originaria según el contenido de la certificación que motivó la práctica de la nota, la inscripción se practicará a favor de dicho titular y se cancelarán simultáneamente las inscripciones de dominio o de derechos reales sobre la finca originaria que se hubieren practicado con posterioridad a la fecha de la nota; y, c) En el caso anterior, se hará constar al margen de la inscripción o inscripciones de las fincas de resultado, la existencia de los asientos posteriores que han sido objeto de cancelación, el título que los motivó y su respectiva fecha. Respecto de la inscripción de la finca o fincas de resultado a favor de los adquirentes de la finca originaria, según resulta de los preceptos antes citados, «basta la presentación del título que motivó la práctica de asientos cancelados posteriores a la nota, con la rectificación que corresponda y en la que se hagan constar las circunstancias y descripción de la finca o fincas resultantes del proyecto, así como el consentimiento para tal rectificación del titular registral y de los titulares de los derechos cancelados». Finalmente el artículo 54.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo concluye ordenando un cierre registral sobre la finca de resultado en los siguientes términos: «Mientras no se lleve a cabo la expresada rectificación, no podrá practicarse ningún asiento sobre las fincas objeto de la nota marginal a que se refiere la letra c) [fincas de resultado]».

4. A la vista de la citada regulación la primera cuestión que se plantea es la de si las fincas de origen, una vez aprobado el expediente de reparcelación, o el Proyecto de Actuación que lo contenga, se deben considerar como extinguidas jurídicamente a todos los efectos, tesis que se encuentra en la base de la calificación recurrida.

Pues bien, ciertamente las cosas o bienes materiales, entendidas como realidades del mundo exterior que tienen existencia material, constituyen la materia u objeto básico de las relaciones jurídico-reales (cfr. artículos 348, 467, 527, 530 y 1874 del Código Civil). En este sentido, en una primera aproximación, y que dado que todo derecho real consiste en un poder jurídico que se ejerce de manera inmediata y directa y con eficacia absoluta sobre una cosa, el objeto por excelencia de las relaciones jurídico-reales son las cosas en el sentido expresado. Pero esta primera aproximación debe ser inmediatamente complementada para reconocer la existencia de derechos reales sobre bienes inmateriales, carentes de existencia material, pero tipificados y tutelados por el ordenamiento jurídico, a los que dota de susceptibilidad para ser objeto de derechos subjetivos, como medio para su protección jurídica, que pueden reunir los caracteres propios de los derechos reales (inmediatividad, absolutividad). Como ha señalado gráficamente la doctrina, en cuanto se trata de proteger un poder jurídico directo y exclusivo, su régimen jurídico se aproxima al de la propiedad, aunque con caracteres «sui generis», por lo que se habla en relación a ellos de propiedades especiales. Dentro de esta categoría cabría asimilar la figura de los bienes inmuebles por analogía, como son los propios derechos reales sobre bienes inmuebles o las concesiones administrativas de obras públicas, de carácter incorporal (cfr. artículo 334, número 10, del Código Civil). Y próximo a esa categoría cabría situar el derecho al aprovechamiento urbanístico materializable, respecto del cual, como bien jurídico, se pueden predicar todos los requisitos que deben concurrir en el objeto de una relación jurídico-real, al tratarse de derechos existentes, lícitos y determinados, y como tales derechos reales aparecen dotados en su contenido del conjunto o haz de facultades propias de todos los derechos reales: facultad de realización directa e inmediata del interés del titular (utilización, goce y disfrute), facultad de exclusión, facultad de persecución (acción declarativa), de disposición y de preferencia o prioridad respecto de otros derechos reales con los que pueda colisionar. No puede objetarse que la facultad de realización directa del interés del titular o aprovechamiento no cabe hasta que no se materializa el aprovechamiento urbanístico (a través de un concreto «ius aedificandi» sobre una concreta finca), pues modernamente la facultad de aprovechamiento se asimila en la doctrina a la facultad de obtención de la finalidad económica a que el derecho se orienta. Tampoco cabe negar el derecho de preferencia, pues hoy el ordenamiento admite la atribución de rango registral al aprovechamiento urbanístico, entendido como derecho autónomo (bien que vinculado «propter rem» a una o varias fincas de origen aportadas por su titular a un proyecto de equidistribución, pero emancipado de estas), al reconocer no sólo su susceptibilidad de ser objeto de tráfico jurídico, sino también de ser objeto autónomo de inscripción en el Registro de la Propiedad, a través, incluso, de la apertura de folio independiente o finca especial (cfr. artículos 36 a 39 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio). La posibilidad de la apertura de folio independiente al aprovechamiento, como realidad inmobiliaria desgajada del suelo del que procede y de la finca en que definitivamente haya de materializarse, y sometido a una vida registral provisional y transitoria, se haya expresamente reconocida por el citado artículo 39 del Real Decreto 1093/1997, y da prueba de la superación de la restrictiva concepción del Registro que parte de la consideración de la finca civil como un elemento objetivo plenamente identificado con la finca registral.

5. Por ello, hasta tanto no se produzca el cierre registral de las fincas de origen al tiempo de la inscripción del conjunto del proyecto de reparcelación, debe aceptarse la susceptibilidad de los derechos reflejados en dicho folio para ser objeto de tráfico jurídico en cuanto expresión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a su propietario por razón de la aportación de dichas fincas. En este sentido es esencial reparar en la naturaleza jurídica de la subrogación real como modificación objetiva de un derecho

subjetivo. En efecto, la figura de la subrogación real 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. Figura que, al margen de los casos de patrimonios separados —en que prevalece la idea de conservación del valor económico y de su integridad—, tiene en el Derecho inmobiliario español muy diversas manifestaciones (bienes gananciales, reservas hereditarias, bienes que sustituyen en concepto de indemnización por expropiación a los hipotecados, etc.), una de las cuales es la que ahora analizamos en el ámbito de las reparcelaciones urbanísticas cuando existe correspondencia entre las fincas de origen y las de resultado. Por ello no se plantea ningún problema en relación con la legitimación dispositiva, ni desde el punto de vista civil ni desde el registral, del titular de la finca de origen llamada a ser sustituida por la de resultado. Esta última subentra en la posición de las primeras, y queda sometida, según lo dicho, a su mismo régimen y titularidad jurídica, que permanece idéntica e inmutable y, por tanto, sometida al mismo poder de disposición de su titular que en nada ha variado.

6. Pero es que, además, no puede decirse en rigor que las fincas de origen desaparezcan por efecto de la aprobación del proyecto reparcelatorio. La finca física obviamente no desaparece. La registral tampoco. Si hubiera desaparecido la finca de origen no cabría practicar sobre ella una reanudación del tracto (cfr. artículo 9 del Real Decreto 1093/1997), ni rectificación de linderos u otros datos descriptivos (cfr. artículo 8 del mismo Real Decreto). Sobre la finca de origen no hay prohibición de disponer, ni cierre registral. 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: lo que hay es 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 periodo intermedio entre la iniciación del expediente y su definitiva inscripción («medio tempo»). No hay razones suficientes para excluir la aplicación de las soluciones arbitradas en dichos preceptos a las operaciones de tráfico jurídico que se produzcan después de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación hasta su firmeza y hasta su definitiva inscripción registral. En efecto, más allá de la aprobación del expediente y hasta su inscripción, los derechos y situaciones tabulares reflejados en el folio de la finca de origen mantienen su existencia y transcendencia jurídico-real. Como se ha dicho, en virtud del mecanismo de la subrogación real se produce una modificación objetiva en el derecho de dominio como derecho subjetivo, pero no su extinción: el derecho, su contenido y su titular o titulares sigue siendo el mismo, y lo único que cambia es su objeto. Pero ese nuevo objeto ni es ilícito, ni está indeterminado pues en el título se identifica perfectamente la finca aportada y la de resultado, ni es inexistente al menos como expresión de los derechos de aprovechamiento urbanístico que ha generado.

7. Decaído el primero de los motivos opuestos por la registradora en su calificación (la desaparición o extinción jurídica de la finca de origen tras la aprobación de la reparcelación), queda por analizar el segundo motivo aducido para la negativa de la inscripción consistente en la imposibilidad de cumplir el requisito de la «traditio» en la venta de tales fincas de origen. La conclusión a que se ha llegado respecto del motivo anterior ya prefigura la contestación a este segundo. Es cierto y bien sabido que el Código Civil español responde a la teoría tradicional del título y el modo cuando en el artículo 609

dispone que «la propiedad y los demás derechos reales se adquieren y transmiten... por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición», sistema que se aplica al dominio y a los demás derechos reales (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de febrero de 1942). En consecuencia, para que un contrato produzca efectos reales (en el caso de la compraventa la transmisión del dominio o derecho real) es necesario cumplir con el requisito adicional de la tradición o entrega. En este sentido se ha dicho que respecto de los negocios traslativos, la tradición actúa como una forma esencial. Pero es igualmente cierto que la tradición puede responder a distintas formas o modalidades, sin identificarse única y exclusivamente (ni siquiera principalmente en el caso de los inmuebles) con la entrega de la posesión, unida a la voluntad de las partes de transmitir y adquirir el dominio, o derecho real de que se trate. Desde el Derecho Romano hasta nuestros días se distingue entre la tradición en sentido propio e impropio o instrumental (o tradición fingida, según la tradición romanista, en sus distintas variantes de simbólica, «longa manu», «brevis manu» y «constitutum possessorium»). Así, en el Derecho vigente español la tradición puede realizarse con transmisión de la posesión o sin ella. Ciertamente, en sentido propio la tradición comporta la entrega de la posesión, mediata o inmediata, en el concepto propio al dominio o derecho real que se transmite. Pero el ordenamiento admite también que se produzca la tradición, y por tanto el efecto traslativo querido en el contrato, sin transmisión de la posesión (o «nuda traditio»), que es lo que sucede cuando el transmitente no tiene la posesión en concepto de dueño (se transmite la acción reivindicatoria) o cuando se transmiten derechos reales no susceptibles de posesión (derechos de adquisición preferente, servidumbres negativas no aparentes, derechos de garantía sin desplazamiento de posesión, etc.). Ambas modalidades caben en la llamada tradición instrumental a que se refiere el párrafo segundo del artículo 1.462 del Código Civil, conforme al cual «cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario». Este tipo de tradición vale para todo tipo de derechos reales (pleno y limitados) y para todo tipo de bienes (corporales o incorporales: vid. artículo 1.464 del Código Civil).

La expresión «equivaldrá a la entrega» del artículo 1462 del Código Civil ha sido interpretada por la jurisprudencia en el sentido de producir los efectos de la entrega o ser suficiente para dar por cumplido el requisito de la tradición y, por tanto, generar el efecto de la transmisión, salvo que «de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario». Se ha entendido que son supuestos de los que resulta de la propia escritura la exclusión de la tradición aquél en el que el objeto de la venta es una cosa futura, o una cosa ajena o si se estipula expresamente someter a plazo o condición la transmisión del dominio (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 1997), generando tan sólo un derecho personal para exigir el cumplimiento de la obligación de la entrega de la cosa. Pero no hay exclusión de la tradición en caso de que el transmitente quede en la posesión de la cosa en concepto distinto al de dueño («constituto posesorio»), ni tampoco cuando se trata de derechos no susceptibles de posesión o no se transmita la posesión por estar siendo poseída la cosa en concepto de dueño por persona distinta del vendedor –se transmite la acción reivindicatoria– (vid. Sentencias de 7 de febrero de 1985 y de 29 de mayo de 1997).

8. Dado que la tradición se puede cumplir, como formalidad necesaria para perfeccionar el proceso transmisivo del derecho real, incluso cuando se trata de derechos incorporales y de derechos no susceptibles de posesión, el hecho de que en el procedimiento de equidistribución se modifique la configuración de las fincas aportadas y se produzca una reorganización de la propiedad en la superficie aportada, ello no impide el cumplimiento de la «tradio». Como se ha señalado el expediente reparcelatorio no determina la desaparición o extinción de los derechos, con plena transcendencia real, que a los respectivos aportantes de suelo correspondían, derechos cuyo tráfico jurídico no queda congelado, suspendido o prohibido, lo que en la práctica sucedería si se negase la posibilidad legal de su «tradio», al impedir su transmisión. Resultado que, como se ha visto, tampoco se aviene con el concepto, naturaleza y funcionalidad de dicha institución

jurídica de la tradición que no requiere necesariamente de entrega material y que es predicable también de los derechos incorporales y de los no susceptibles de posesión. El aprovechamiento urbanístico materializable, en tanto que determinante de una relación jurídico-real inmobiliaria en situación de pendencia, hasta su efectiva materialización en una finca concreta, puede subsumirse, como se ha dicho, en la categoría de los bienes inmuebles por analogía, al modo de los derechos reales sobre inmuebles (artículo 334.10 del Código Civil), y en la medida en que, en sí mismos, no se correspondan con una realidad material o corpórea del mundo exterior, son bienes inmateriales o incorpóreos reconocidos por el ordenamiento jurídico como susceptibles de tutela jurídica y aptos para constituir el objeto de relaciones jurídico-reales, lo que no plantea dogmáticamente mayor dificultad al admitir nuestro sistema legal la figura de los derechos sobre derechos. El hecho de que no sean susceptibles de posesión en nada limitan su aptitud para el tráfico jurídico (no están fuera del comercio, artículo 1271 del Código Civil), ni, en consecuencia, su falta de corporeidad impide cumplir respecto de ellos el requisito de la «traditio», como requisito o forma esencial para perfeccionar el iter o proceso transmisivo.

9. Tampoco hay cierre registral de las fincas de origen antes de la inscripción de la reparcelación, lo cual, no habiendo restricción al tráfico jurídico de dichos derechos, sólo serviría para violentar el principio de concordancia entre el Registro y la realidad, dando lugar a situaciones patológicas por quedar suspendido e inaplicable el principal criterio legal para dirimir los conflictos de derechos reales en el tráfico, cual es el principio de prioridad registral. Igualmente supondría restringir sin causa justificativa suficiente el principio de responsabilidad patrimonial universal al impedir el desenvolvimiento registral de los procedimientos de ejecución ordinaria o hipotecaria. Donde sí se produce un cierre registral es en relación con la finca o fincas de resultado cuando el expediente ha atribuido las mismas a persona distinta de la que resulte último titular registral de las fincas de origen, hasta tanto se practiquen las operaciones de rectificación previstas en el artículo 54 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y concordantes del Real Decreto 1093/1997, antes descritas. Obviamente la misma imposibilidad legal de reflejar en el Registro los actos dispositivos existiría en relación con los que tengan por objeto las fincas de resultado, si el proyecto de reparcelación, por la razón que fuere no se ha inscrito, como ocurre en el presente caso. Adviértase que en esta situación, impedir el acceso al Registro de la compraventa implica condenar ésta a una existencia extrarregistral, con el consiguiente riesgo de inseguridad jurídica para el comprador, sus causahabientes y los terceros que con el mismo contraten.

Y no se diga que las soluciones de los artículos 54 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y 17 del Real Decreto 1093/1997 no son aplicables a un supuesto como el presente en que se omitió la práctica de la nota marginal prevista en el artículo 5 de este último texto reglamentario, pues además de hacer recaer en los particulares las consecuencias de la omisión de un asiento que, en vía de principios, corresponde solicitar a la Administración actuante, tal objeción desconoce el hecho de que el vendedor consiente en la propia escritura la práctica de las operaciones rectificatorias sobre la finca de resultado, con invocación expresa del citado artículo 17, por lo que la eficacia notificadora de aquella nota marginal ha quedado suplida con creces en el presente caso.

10. Si además de las consideraciones anteriores, tenemos en cuenta que: a) Ni de la mención que se hace en el título a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, ni de la consulta efectuada por la registradora al Boletín Oficial, resulta que dicha aprobación definitiva sea firme en vía administrativa y que se hayan verificado las notificaciones preceptivas posteriores a dicha aprobación (artículo 251.1.d del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León) lo que implica que no puede a priori considerarse que el proyecto sea inscribible; b) Los interesados manifiestan la correspondencia entre las fincas originarias vendidas y la de resultado y extienden su voluntad a transmitir esta última, lo que evita las dificultades que pudiera entrañar la actuación de la subrogación real de unas sobre otras; c) Las inscripciones sobre las fincas de origen están vigentes y producen plenos

efectos en tanto no sean canceladas; d) Los interesados anticipan su consentimiento a la rectificación, para el caso de verificarse la inscripción del proyecto, en los términos previstos en el artículo 17 del Real Decreto 1093/1997; y, e) Los singulares efectos de la subrogación real han llevado a este Centro Directivo a permitir la práctica de asientos sobre las fincas de resultado cuanto los títulos presentados en el Registro se referían a las fincas de origen y existía una perfecta correspondencia entre las fincas (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2008); hemos de llegar a una conclusión favorable a la inscripción del título calificado.

11. Este Centro Directivo ha sostenido que el registrador ha de calificar no sólo por lo que resulte del Registro sino también atendiendo al contenido del título presentado (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), no pudiendo desconocer la afirmación de inexactitud del Registro (cfr. artículos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria) cuando es verificada por quien aparece favorecido por ella (cfr. Resoluciones de 18 de septiembre de 1989, 21 de junio de 1999, 22 de septiembre de 2005 y 19 de octubre de 2013). Por ello no pueden sostenerse las alegaciones de la recurrente sobre la falta de publicidad del procedimiento reparcelatorio, cuanto el propio título se refiere al mismo. Ahora bien, frente al supuesto de hecho a que se referían las Resoluciones citadas, en el que nos ocupa, el título inscribible exige un acto de la Administración, su aprobación definitiva, y éste tiene que ser firme en vía administrativa, sin cuyo requisito no puede acceder al Registro (vid. artículos 2.2.c, 6 y 7 del Real Decreto 1093/1997), firmeza que en este caso no consta, por lo que no cabe afirmar en rigor la inexactitud registral. Pero es que, además, en este caso, por razón del principio de subrogación real a que ampliamente se ha hecho referencia en los anteriores fundamentos jurídicos, en ningún caso puede afirmarse que la entidad transmitente haya perdido en momento alguno el poder de disposición que ejercita al formalizar la transmisión calificada.

En definitiva, el traslado de la titularidad de las fincas de origen a las de resultado, por aplicación de la subrogación real de unas por otras, hace necesario que en tanto el proyecto reparcelatorio no tenga acceso al Registro, no se produzca el cierre registral respecto de las primeras.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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