

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7421 *Resolución de 28 de mayo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Vélez-Málaga n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de aportación de finca a sociedad de gananciales.*

En el recurso interpuesto por don A. C. F., en nombre de doña M. P. C. I., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 1, don Manuel Maximiliano Martínez Falcón, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de aportación de finca a sociedad de gananciales.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 1 de abril de 2004 por la notaria de Vélez-Málaga, doña María Sierra Barbe García, los cónyuges don F. J. M. O. A. y doña M. P. C. I. formalizaron aportación de bienes a la sociedad de gananciales.

II

Presentada copia autorizada de la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 1, fue objeto de calificación desfavorable, en nota de fecha 28 de enero de 2015, en la que se contienen los siguientes defectos: «(...) Suspendida la inscripción del precedente documento, por observarse los siguientes defectos de carácter subsanable: Existe duda respecto de la identidad de la finca, que es objeto de aportación en el precedente documento, en base a los siguientes extremos: Que la finca que se describe en el presente documento es la registral 2.629 de Viñuela, y no la 1.629 como por error consta en dicho documento. Si bien, según el Registro, el historial jurídico de la finca registral 2.629, aparece cancelado, en virtud del correspondiente Proyecto de Reparcelación del "Sector..." del término de la..., siendo adjudicada a los titulares de la misma, doña M. P. C. I. y don F. J. O. A., del usufructo vitalicio y la nuda propiedad, respectivamente. Posible subsanación: Aportar escritura de Aclaración y Rectificación, en la que los interesados describan la nueva finca de resultado. Indicando que dicha finca es la que realmente se aporta a los gananciales, para lo cual prestan su consentimiento expreso (...). Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Manuel Maximiliano Martínez Falcón registrador/a de Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga, a día veintiocho de enero del año dos mil quince».

III

Contra la anterior nota, don A. C. F., en nombre de doña M. P. C. I., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 28 de febrero de 2015, en el que se expresan los siguientes argumentos: «(...) Primero.—Que me ha sido notificada calificación negativa del Registro de la Propiedad de Vélez Málaga número 1, de número de entrada .../2015, y número de diario .../154 de fecha 15 de enero de 2015 denegando la inscripción de la escritura de aportación de bienes a la sociedad de gananciales de fecha de 1 de abril de 2004, de cuyo tenor no cabe duda de que mi representada ostenta el título de propietaria legítima del inmueble y no de usufructuaria como aparece inscrita en el Registro de la Propiedad. Segundo.—Que el señor registrador denegó la inscripción, debido a las dudas respecto a

la identidad de la finca, la cual proviene de la finca registral 2629 como finalmente asevera aquel, pero alegando que su historial jurídico aparece cancelado, como bien señala, en virtud del correspondiente Proyecto de Reparcelación del Sector... de.... (...). En base a las siguientes y resumidas, alegaciones. Primera.—Los hechos relevantes de trascendencia para el caso son los siguientes: Los ex cónyuges, doña M. P. C. I. y don F. J. O. A. se casaron en Quebec bajo régimen de separación de bienes en 1988. El inmueble se adquirió en 1991. Se inscribió el matrimonio en el Registro Civil Central en 1994. En 2004 se modifica el régimen de gananciales y se aporta la vivienda a gananciales. Documento número 2. El día 26 de abril de 2007 se publica en el B.O.P. el edicto por el que se aprueba el proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación del Sector... de.... Inscripción del régimen de gananciales en el Registro Civil 13 de enero de 2012. Separación judicial 18 de enero de 2012. Inscripción en el Registro Civil de la separación judicial 14 de septiembre de 2012. Fallecimiento de 13 de marzo de 2012 sin haberse aun realizado adjudicación de herederos. Segundo.—Entendemos, salvo opinión mejor fundada, y con todos los respetos al señor registrador, que no existen dudas sobre la finca de origen ni la resultante. Respecto a esta última se adjunta certificado del Ayuntamiento en que se certifica que la finca se corresponde con la registral número 4636 parcela 9.1 del sector... de... (...). Tercero.—A mayor abundamiento respecto a la anterior alegación el artículo 17.2 del Real Decreto 1093/1997 dice literalmente “cuando no pudiese obtenerse la conformidad del titular de la finca de resultado, ni de todos los titulares de los derechos cancelados, a efectos de la rectificación procedente, esta podrá practicarse en virtud de acuerdo de la Administración actuante...”; con una serie de requisitos, que básicamente son la solicitud por mi representada y la notificación del proyecto de rectificación al titular resultante, cuestiones puramente formales. Cuarto.—Por tanto, al no poderse obtener la conformidad de la heredera única, ni evidentemente la del finado en relación a la titularidad de los derechos cancelados, se constituye tal procedimiento reglado que evita la rectificación en escritura pública del artículo 17.1, y que en defensa de los intereses de mi representada invocamos, pues no le pertenece solo el usufructo (que trae causa de la sucesión testada) sino la nuda propiedad de la mitad indivisa, con el objeto de que se revise la calificación anterior ante la imposibilidad manifiesta de rectificación mediante comparecencia del heredero, y al establecerse cauce administrativo que evite la impugnación ante los Tribunales, opción que debería ser residual por lenta y costosa.»

IV

Don Manuel Maximiliano Martínez Falcón, registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga Número 1, emitió informe el 10 de marzo de 2015, en defensa de la nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 8, 9, 17, 18, 20, 21, 38, 40 y 243 de la Ley Hipotecaria; 44 y 51 del Reglamento Hipotecario; 8.1.b), 18 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; 102.2.b de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 17 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 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 23 abril de 1997, 9 de mayo de 2000, 21 de junio de 2004, 3 de octubre y 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 10 y 14 de junio de 2010, 29 de septiembre de 2011, 10 de julio de 2012 y 21 de junio y 4 de noviembre de 2013.

1. Se plantea en el presente expediente si es inscribible una escritura autorizada el día 1 de abril de 2004, por la que los cónyuges don F. J. M. O. A. y doña M. P. C. I.

formalizaron aportación de bienes a la sociedad de gananciales, dándose las siguientes circunstancias:

– La finca registral 2.629 constaba inscrita en usufructo a nombre de la mujer doña M. P. C. I. y la nuda propiedad a nombre del marido, don F. J. M. O. A. con carácter privativo por confesión, conforme al artículo 1324 del Código Civil.

– En el año 2011 se inscribe una operación de equidistribución, formándose la finca registral 4636 y en la inscripción se dice literalmente «Correspondencia: Esta finca se corresponde con la finca de procedencia registral 2629». La 2629 se cancela. La nueva 4636 se inscribe en usufructo a nombre de doña M. P. C. I. y la nuda propiedad a nombre del marido don F. J. M. O. A. con carácter privativo por confesión.

– Ahora se pretende la inscripción de la escritura de aportación a gananciales de 2004, cuyo objeto es la finca registral 2.629.

2. 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 102.2.b de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al establecer que «el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá los siguientes efectos:... b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, 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). 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 –cfr. Resolución de 4 de noviembre de 2013–.

3. A la vista de la citada regulación, la primera cuestión que se plantea es la de si las fincas de origen, una vez aprobado e inscrito 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.

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 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. 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.

4. 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), actuaciones que considera indispensables el legislador para lograr la concordancia con la realidad extra registral. 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. Esa situación 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 si en el título se identifica perfectamente la finca aportada y puede comprobarse la correspondencia con la de resultado (a diferencia de otras operaciones de reordenación de la propiedad, como la concentración parcelaria, cuyo régimen legal no lo permite, cfr. Resolución de 22 de noviembre de 2001), ni es inexistente, al menos como expresión de los derechos de aprovechamiento urbanístico que ha generado.

5. Una vez inscrito el proyecto de reparcelación, sin embargo, con la nueva configuración jurídica plasmada en las respectivas fincas de resultado, resultan de aplicación de modo imperativo, los principios hipotecarios que estructuran nuestro sistema registral, como ha manifestado ya esta Dirección General, cuando se ha pretendido introducir modificaciones en el proyecto de reparcelación ya inscrito –cfr. Resolución de 16 de abril de 2013–; recordando de forma reiterada y constante (véanse Resoluciones de 27 de junio de 1989 y 11 de enero de 1999), que es principio básico del sistema registral español que la rectificación de los asientos del Registro presupone, como regla, el consentimiento del titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1 y 40 Ley Hipotecaria). Régimen que no debe ser identificado con el previsto en el artículo 17 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. Este precepto contempla en su apartado 2 la posibilidad de rectificar la inscripción de la finca de resultado, sin necesidad de la conformidad de su titular, y en virtud de acuerdo firme de la Administración actuante, en los

casos en que el proyecto de equidistribución adjudicare las fincas de resultado a los que eran titulares de las fincas de origen en el momento de la expedición de la certificación y de la práctica de la nota marginal a que se refiere el artículo 5 del citado Real Decreto, en cuyo caso, conforme al artículo 14.2 del mismo texto reglamentario, la inscripción se practica a favor de dichos titulares y se cancelan las inscripciones de dominio de fecha posterior a la de la nota, cualquiera que sea la fecha del título en cuya virtud se hubieren practicado. Ahora bien, esta cancelación es puramente formal y de vocación transitoria, lo que determina, por un lado, que los propios asientos practicados publican una situación de inexactitud resultante del propio Registro (pues los asientos formalmente cancelados se trasladan por nota marginal al folio de la finca de resultado: vid. artículo 16 del Real Decreto 1093/1997), y, por otro, que la finca afectada queda sujeta a un específico régimen de cierre registral, de forma que hasta que no se lleve a cabo la rectificación de los derechos que hubieren sido objeto de cancelación formal, mediante su reinscripción sobre las fincas de resultado, no se podrá practicar asiento alguno sobre la finca de resultado adjudicada al titular primitivo de la finca de origen (cfr. artículos 54.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y 17 del Real Decreto 1093/1997).

Este régimen por su especificidad no puede ser aplicado extensivamente a un supuesto de hecho diferente como el presente, en el que ni la titularidad dominical que se pretende ahora inscribir ha accedido en ningún momento previamente al Registro, ni la titularidad registral vigente está sujeta al régimen de interdicción o cierre registral antes descrito, por lo que no resulta aplicable el especial régimen de dispensa de la conformidad del titular registral, o resolución judicial supletoria, previsto en el caso singular contemplado en el reiterado artículo 17.2 del Real Decreto 1093/1997.

Por el mismo motivo tampoco cabe aplicar en el caso objeto del presente expediente la excepción a la exigencia general para la rectificación del Registro del consentimiento del titular registral prevista en el apartado 3 del mismo precepto reglamentario en los casos en que «la correspondencia entre la finca de origen y la finca de resultado se deduzca directamente de los asientos del Registro», y ello al margen de la dificultad objetiva que pueda presentar la consideración sobre la concurrencia clara de dicha correspondencia, pues la misma debe deducirse, según la exigencia reglamentaria, «directamente de los asientos del Registro».

6. Expuesta la necesidad de respetar los principios generales que rigen para la práctica de cualquier alteración registral, debe reconocerse, no obstante, que 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), respetando, por supuesto, las exigencias del tracto sucesivo y la legitimación registral –cfr. artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria– y del propio principio de prioridad registral –artículo 17–.

Como ya señalara la Resolución de este Centro Directivo de 23 abril de 1997 es perfectamente posible anotar preventivamente una demanda –o un embargo– sobre determinadas fincas resultantes de reparcelación, aunque el mandamiento que ordena la práctica de la anotación se refiera a determinadas fincas originarias cuyos folios registrales ya han sido cerrados por efecto de la compensación. Ciertamente, la cancelación de los folios registrales abiertos a las fincas originarias, determina su inexistencia jurídica actual; ahora bien, al establecerse por ministerio legis la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas resultantes de la compensación, siempre que quede clara la correspondencia entre unas y otras (cfr. artículos 122.1 y 174.4 del Reglamento de Gestión Urbanística), es evidente que la anotación decretada sobre una parcela originaria debe extenderse sobre la nueva finca resultante de la compensación que ocupe su misma posición jurídica por efecto de esa subrogación, lo cual, además, viene facilitado por la necesaria coordinación registral entre los folios de las antiguas parcelas y los abiertos a las nuevas, cuando media entre unas y otras esa correspondencia (cfr. artículos 114 y 174.4 del Reglamento de Gestión Urbanística).

7. En el presente supuesto, tratándose de inscribir sobre una finca resultante de reparcelación, un título otorgado por quienes aparecen como titulares registrales, que tiene por objeto la finca de origen, cancelada hoy por efecto de la inscripción del proyecto, pero cuya correspondencia con aquella puede ser comprobada por el registrador de los asientos registrales –artículo 18 de la Ley Hipotecaria–, sin que haya accedido ningún título contradictorio –cfr. Resolución de 9 de mayo de 2000–, y cumpliendo los demás requisitos de inscripción, debe reconocerse que el negocio jurídico de aportación a gananciales, junto al efecto jurídico de la subrogación real como consecuencia legal de la reparcelación, conforman un título material apto para justificar la modificación jurídico real que se pretende inscribir en el folio registral abierto a la finca de resultado.

En virtud de todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 28 de mayo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.