

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2092 *Resolución de 27 de enero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Colmenar Viejo n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una certificación administrativa aprobatoria de un proyecto de reparcelación.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. B. B. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Colmenar Viejo número 2, doña María López Álvarez, por la que se deniega la inscripción de una certificación administrativa aprobatoria de un proyecto de reparcelación.

Hechos

I

Mediante certificación administrativa aprobatoria del Proyecto de Compensación del Sector S-49 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Hoyo de Manzanares (Madrid), aprobado definitivamente, tras los trámites legales pertinentes, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de dicho Ayuntamiento, el día 4 de septiembre de 2018, publicado en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» de fecha 18 de octubre de 2018, se solicitó la inscripción de las nuevas fincas de resultado.

II

Presentada dicha certificación en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos de documento y presentación:

Tipo Documento: Cert. Administrativa Municipal «Parcelación por Compensación Urbanística».

N.º Ord./Exp.: Expediente Administrativo n.º 1176/2018.–

Organismo Autorizante: Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares -Madrid-.–

Entrada: 1078/2020.–Fecha: 1 de julio de 2020.–Asiento: 3.374.–Diario: 51.–

Presentador: M. P. B. B.–Docs. Complementarios: a) Acta de manifestaciones otorgada el día 01 de septiembre de 2.020 por Don J. R. F. T., ante el notario de Valencia Don Juan Piquer Belloch, número 1347/2020 de orden de su protocolo, en la que dicho Señor manifiesta que a fecha 04 de abril de 2.019 desempeñaba el puesto de Secretario del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares -Madrid-, haciendo ciertas manifestaciones sobre el documento objeto ahora de calificación.–b) Archivos GML generados supuestamente en base al proyecto de compensación aprobado y contenido en la certificación administrativa objeto de calificación, si bien dichos archivos han sido recibidos por correo electrónico en la dirección corporativa de este Registro a mi cargo, sin que la certificación administrativa los valide o vincule al proyecto de modo alguno (Por ello, las apreciaciones que se citan sobre los mismos deben tenerse en cuenta para el caso de la presentación real, cuando el título inscribible comprenda su validez y vinculación con las fincas enumeradas en el mismo).

Asunto:

Calificación del documento cuyos datos identificativos ya se han hecho por María López Álvarez, Registradora de la Propiedad de Colmenar Viejo N.º 2. Previo examen del citado documento y sus complementarios, la Registradora que suscribe ha acordado suspender su inscripción en base a lo siguiente:

Hechos:

La mencionada Certificación Administrativa comprende la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación correspondiente al Sector S-49 de las Normas Urbanísticas del término municipal de Hoyo de Manzanares, aportado por la correspondiente Junta de Compensación al Ayuntamiento de dicho municipio, que lo aprobó mediante acuerdo de su Junta de Gobierno, siendo publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, número 249, de 18 de octubre de 2018. En esta certificación se describen las parcelas afectadas por la compensación con indicación de la titularidad registral, estado de cargas y demás circunstancias.

Analizado el documento y sus complementarios, se han observado los siguientes defectos:

1) Comprobación de superficies entre Registro, Catastro y la realidad física (según el proyecto aportado al Ayuntamiento):

Comparando los detalles superficiales de las fincas registrales, del Catastro y de la realidad física, esto último según el proyecto aportado, se llega al siguiente cuadro:

Registrales	4.092	1.388	1.369	Totales.
Registro	32.841,48	57.408,00	170.000,00	260.249,48.
Catastro	224.862,00	(3 aparecen como una única finca catastral)	224.862,00.	
Proyecto	32.841,00	55.408,00	128.951,00	217.200,00.

Como se puede apreciar existen diferencias sensibles entre todas las superficies, haciéndose aquí mención que sobre la finca registral número 1.388 ya se tramitó con anterioridad un exceso de cabida de una superficie de 69.369,84 metros cuadrados, que quedó registrado según su inscripción 3.ª de fecha 10 de junio de 1.977. Respecto de las fincas registrales números 1.369 y 1.388, la primera, en el Registro figura inscrita con una superficie de 170.000 metros cuadrados, y en el título se hace constar que la superficie real es de 128.951 metros cuadrados, y la segunda, figura inscrita con una superficie de 57.408 metros cuadrados, y en el título se hace constar que la superficie real es de 55.408 metros cuadrados.

Igualmente, se observa que las 3 fincas registrales conforman una única finca catastral que también tiene una superficie distinta a lo arrojado por el Registro y a lo indicado en la Certificación. Esta finca tiene como referencia catastral el número: 9951904VK1995S0001XK.

Defecto: Es necesaria la rectificación o subsanación de las superficies para que coincidan y tengan coherencia. Como se ha indicado anteriormente las superficies registrales no coinciden con la realidad.

2) Análisis pormenorizado de los ficheros GML proporcionados:

Los archivos proporcionados, como se ha indicado anteriormente, han sido remitidos mediante envío dirigido al correo electrónico corporativo de este Registro, siendo así que no existe forma alguna de autenticar su contenido con relación al documento inscribible. Según la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, concretamente según su "Disposición final quinta" titulada "Entrada en vigor", dicha Ley entró en vigor el día 1 de noviembre de 2015, y según su "Disposición transitoria única" titulada "Procedimientos iniciados bajo la anterior regulación", en la que se regulan los procedimientos regulados en el

anterior Título VI de la Ley Hipotecaria que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de dicha Ley se registrarán conforme a la normativa anterior, siendo, por tanto, que a la Certificación Administrativa, al haber sido presentada con fecha 1 de julio de este año le es de aplicación la mencionada Ley 13/2015.

Resulta de la Resolución de la DGRN de 12/02/2016 que los documentos públicos que, conteniendo actos de agrupación, agregación, división o segregación, se hubieran otorgado antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015 (citada en los fundamentos de Derecho), no pueden acogerse, pues no están contemplados en ella, a la excepción prevista en la disposición transitoria única de dicha ley, la cual se refiere únicamente a que los procedimientos regulados en Título VI de la Ley Hipotecaria (entre los que claramente no cabe entenderse incluido el mero otorgamiento de documentos públicos de agrupación o división de terrenos). Por tanto, todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, en el que se formalice una división o agrupación de fincas, incluyendo las subespecies registrales de la segregación y la agregación, y que se presente a inscripción a partir del día 01 de noviembre de 2.015, habrá de cumplir con la exigencia legal de aportación preceptiva, para su calificación e inscripción, de la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte (confirman este criterio las Resoluciones de la DGRN de 13/06/2016, 13/03/2018, 21/03/2018 y 01/08/2018, entre otras).

Además, también son aplicables los apartados 5.º y 7.º de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, dado que las fincas resultantes aún no han sido tomadas como fincas independientes en Catastro y por tanto no se puede aportar su certificación catastral individualizada.

Con este antecedente, tómese este punto de la calificación como información para cuando se incorporen o se tomen en cuenta los archivos en el documento inscribible:

– El número de archivos GML proporcionados es superior a las fincas que resultan del proyecto/certificación.

– También existen diversos problemas de identificación que no permiten alcanzar la correcta vinculación entre finca registral y fichero GML.

– Igualmente, casi todos los ficheros conforman perímetros de terreno de los que dimanen superficies distintas de las indicadas en las descripciones literarias trasladadas en la certificación. En algunas fincas la diferencia es bastante elevada no pudiendo considerarse como un mero “redondeo técnico” por los diferentes sistemas de medición que hayan podido emplearse. Este redondeo técnico puede entenderse para diferencias inferiores al metro cuadrado, pero no en las diferencias mayores que se han apreciado en algunos. Con relación a estas diferencias, se hace constar que las superficies que se inscribirán serán las que dimanen de los GML, por eso deben coincidir con las literarias que aparecen en el título inscribible (que por otra parte, como se ha dicho, se obtienen del propio proyecto y deberían coincidir con total precisión).

– Como se ha mencionado en el cuadro de superficies del defecto 1), se indica que todo el ámbito de la parcelación ocupa una superficie de 217.200,00 metros cuadrados, siendo que sumando las superficies dadas en la certificación para las fincas resultantes se obtiene una superficie de 205.526,93 metros cuadrados, distinta de lo indicado anteriormente, y que también discrepa con la superficie que arroja la suma de superficies de los archivos GML que sube a 217.242,42 metros cuadrados. Al igual que en el defecto 1), es necesaria coherencia en las superficies ofrecidas por el título inscribible.

– También se observa que dos de las nuevas manzanas de parcelas aparecen georreferenciadas en algún punto del océano atlántico, concretamente las manzanas R.AG-3 y R.AG-4, lo que obviamente es un mero error de transcripción, pero que no puede ser objeto de inscripción en los Libros del Registro por razones de sentido común.

Estos problemas se identifican por separado para cada fichero aportado en el documento unido A), que es un listado de ficheros y sus errores observados.

Defecto: Es necesario que los archivos GML formen parte integrante del documento inscribible, ya que al tener que estar éste (el Proyecto de Compensación) aprobado por el Ayuntamiento, y serle de aplicación lo dispuesto en la citada Ley 13/2015, es necesario que los perímetros dibujados por los archivos GML se correspondan totalmente con las fincas aprobadas por el Ayuntamiento, garantizando así la autenticidad de la información y evitando posibles errores de versionado, intencionados o no. Los archivos GML deben ser tantos como fincas resultan del proyecto/certificación. La nomenclatura externa (nombre del fichero) e interna (etiquetas o metadatos mostrados al cargar el fichero en un sistema cartográfico digital) de los ficheros debe permitir claramente la vinculación con su correspondiente descripción literaria contenida en el título inscribible (por ejemplo mediante la nomenclatura usada en las parcelas: "R.AG - AG-1", "R.AG3 - AG8", "R.AG14 - AG53", "R.AS7 - AS1" o "15.6 - E.ED-13"). Dado que no todos los ficheros están bien nombrados, tanto externa como internamente, es difícil en algunos casos inferir el vínculo finca-GML. La superficie que dimana de los archivos GML debe corresponderse con la superficie literaria que se indica en la descripción para cada finca, ya que llegado el caso indicado en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria la finca objeto de los derechos inscritos tendrá la ubicación y delimitación geográfica expresadas en la representación gráfica que se incorpore al folio registral, siendo que dado esta necesidad toma aún más valor el requerimiento de que el documento inscribible contenga las representaciones gráficas alternativas de las fincas para evitar posibles errores de versionado de los ficheros. Es necesaria coherencia en las superficies resultantes del título inscribible, tanto de la suma de literarias como de GML. Obviamente los ficheros GML deben dibujar perímetros con coherencia territorial posicionados sobre la parcela matriz que consta en el registro.

3) Franjas de terreno libres en las partes Norte y Sur de la parcela Catastral:

Siguiendo con las incoherencias mencionadas de planimetría y superficies, se aprecia claramente al posicionar los ficheros GML sobre la cartografía catastral franjas libres de terreno en las partes Norte y Sur del ámbito, las cuales no son mencionadas en ningún momento en la certificación, ni tampoco están incluidas en ninguna de las fincas resultantes, de tal forma que tras la inscripción del documento quedarían en situación irregular. Dado que existen franjas tanto al Norte como al Sur no parece poder entenderse como un "desplazamiento" o "giro" derivado de la cartografía catastral.

Estas franjas de terreno se pueden observar con detalle en el documento unido B).

Defecto: Se reitera lo indicado en el defecto 1) aplicándolo aquí a la necesidad de coherencia entre planimetría y superficies o fincas existentes en el Registro, y lo resultante de Catastro - realidad física.

4) Aportación de escritura de Junta de Compensación:

Defecto: Es necesaria la aportación de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, por ser el documento donde consta la comparecencia de todos los intervinientes en el Proyecto.

5) Ausencia de edificaciones en las fincas resultantes:

Las fincas aportadas al Proyecto, registrales números 4.092 y 1.369 figuran inscritas con una serie de edificaciones, que igualmente se recogen en el título inscribible. Sobre la finca resultante, después de la agrupación de las tres fincas aportadas, no aparecen descritas las edificaciones existentes en las fincas parciales previas. Además, tampoco aparecen descritas las edificaciones en las fincas resultantes de la parcelación.

Defecto: Es necesaria la descripción de las edificaciones existentes y la parcela exacta en la que se sitúan, para su correcta constancia registral.

6) Servidumbre a favor del Ayuntamiento:

En la finca registral número 1.388, figura al final de su descripción dada en el título, una servidumbre predio sirviente en favor del Ayuntamiento, si bien esta servidumbre no aparece inscrita en el Registro de la Propiedad.

Defecto: La constancia de la servidumbre debe ser previa para poder hacerla constar en las fincas resultantes.

7) Aceptación de fincas adjudicadas al Ayuntamiento:

Defecto: Es necesario que el Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares acepte las fincas adjudicadas a su favor en el Proyecto, haciendo constar dicho Ayuntamiento la naturaleza que tendrán las mismas.

Fundamentos de Derecho:

– El artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el artículo 98 del Reglamento Hipotecario, en cuanto a facultades de calificación.

– Artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

– El artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, y en especial su párrafo referido a la correspondencia entre representación gráfica y finca inscrita, y sus faltas de coincidencia.

– Artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

– Artículo 13 de la Ley Hipotecaria.

– Artículo 51 del Reglamento Hipotecario.

– Artículos 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, en cuanto a la forma de rectificar las diferencias superficiales o descriptivas de las fincas registrales.

– Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

– Los apartados 5.º y 7.º, de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.

– Resolución de la DGSJyFP de 17 de noviembre del año 2015

– Resoluciones de la DGSJyFP de 12 de febrero, 22 de abril, 08 de junio, 13 de junio, 02 de septiembre y 21 de septiembre, todas ellas del año 2016.

– Resoluciones de la DGSJyFP de 04 de enero, 16 de enero, 13 de marzo, 21 de marzo y 01 de agosto, todas ellas del año 2018.

Con la remisión (...).

Contra esta resolución (...).

Colmenar Viejo, a 24 de septiembre de 2020.–La Registradora, María López Álvarez (firma digital Registradora María López Álvarez)».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Madrid número 13, doña María de los Ángeles Galto-Durán Rivera, quien resolvió, en fecha 15 de octubre de 2020, confirmar la calificación.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M. P. B. B. interpuso recurso el día 28 de octubre de 2020 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. La Calificación sustitutoria que realiza el Registro de la Propiedad n.º 13 de Madrid, se limita a confirmar la calificación negativa, con defectos subsanables, realizada por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Colmenar Viejo, sin que exprese con detalle los motivos y fundamentos jurídicos que amparan dicha calificación.

La calificación sustitutoria es una verdadera calificación, y pierde su sentido de acto revisorio de la calificación inicial, cuando se limita a confirmar aquella, sin más explicación ni fundamento. Esta forma de actuar, deja al ciudadano inerte, y con esa vaga impresión de que prevalece el corporativismo frente al derecho a una calificación sustitutoria fundada en Derecho.

Segundo. El título que se presenta para inscripción en el Registro de la Propiedad es la Certificación Administrativa del Proyecto de Compensación del Sector S-49 “(...)” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Hoyo de Manzanares (Madrid), aprobado definitivamente, tras los trámites legales pertinentes, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de dicho Ayuntamiento el 4 de septiembre de 2018, publicado en el “BOCM” de 18 de octubre de 2018.

El Proyecto de Compensación, que como sostiene la jurisprudencia del Tribunal Supremo, no es más que un proyecto de reparcelación singular, fue presentado por la Junta de Compensación del Sector S-49, que conforme prevé el art. 108.2.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, tiene la consideración de ente corporativo de Derecho Público, y conforme dispone el apartado f) de dicho artículo, del órgano máximo de gobierno de la Junta forma parte en todo caso un representante del municipio, por lo que el Ayuntamiento forma parte de dicha Junta en cuanto titular de las parcelas de cesión obligatoria y gratuita.

La Certificación Administrativa incluye las Cédulas Urbanísticas de las parcelas resultantes, con croquis y coordenadas georreferenciadas de cada una de ellas, en sistema relativo y plano, al haberse presentado el Proyecto de Compensación en junio de 2010.

Tercero. Puesto que no existe contenido que recurrir en la calificación sustitutoria, debemos constreñir el objeto de presente recurso a los defectos imputados por la calificación inicial, que son los siguientes:

1) Comprobación de superficies entre Registro, Catastro y realidad física (según el proyecto aportado al Ayuntamiento).

Tras efectuar la comparativa Registro/Catastro/Realidad física, correspondiente a las tres fincas que se aportan para agrupación y subsiguiente reparcelación, de la que resulta que la superficie de la finca registral 4.092 es coincidente con la aportada al Proyecto de Compensación; la de la finca registral 1.388 tiene 2.000 m² más que la aportada al Proyecto de Compensación; y la de la finca registral 1.369 tiene 41.049 m² más que la aportada al Proyecto de Compensación; se imputa el siguiente:

“Defecto: Es necesaria la rectificación o subsanación de las superficies para que coincidan y tengan coherencia. Como se ha indicado anteriormente las superficies registrales no coinciden con la realidad.”

Sin embargo, lo cierto es que:

a) la finca registral 4.092, o finca n.º 1 aportada al Proyecto de Compensación, coincide.

b) la finca registral 1.388 tiene 2.000 m² más que la aportada al Proyecto de Compensación.

Y esa diferencia obedece a la Subsanción de deficiencias del Plan Parcial del Sector S-49 aprobada por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 19 de febrero de 2001, cuya copia se aporta como documento 1, ya que, producto del reajuste del límite Sur del Sector “supone una reducción de la superficie calificada residencial y del ámbito del Sector que pasa de 219.200 metros cuadrados a 217.200 metros cuadrados...”.

La reducción del ámbito del Sector S-49 en 2.000 m², afecta a la finca registral 1.388, cuya superficie real aportada al Proyecto de Compensación es de 55.408 m², quedando fuera del Sector, como resto de dicha finca, los 2.000 m² citados, que no desaparecen de la realidad física.

Claramente se dice en la Certificación Administrativa presentada al Registro para su inscripción, cuando textualmente se indica que: “La superficie de la finca n.º 2 que forma parte del Sector S-49...”. Luego el resto de finca no forma parte del Sector.

c) la finca registral 1.369 aporta como superficie real al Proyecto de Compensación 128.951 m², y el resto de finca queda fuera del Sector.

Claramente se dice en la Certificación Administrativa cuando se indica que: “La superficie de la finca n.º 3 que forma parte del Sector S-49, de acuerdo a una reciente medición topográfica es de.... Y a continuación se describen los lindes, que son distintos de la finca registral.

2) Análisis pormenorizado de los ficheros GML proporcionados.

La novedad esencial que introduce la reforma de la Ley de 2015 en esta materia estriba en que conforme al nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la inscripción habrá de contener, necesariamente, entre otras circunstancias, “la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices”.

Las Cédulas Urbanísticas de todas y cada una de las Fincas Resultantes del Proyecto de Compensación del Sector S-49 de las Normas Subsidiarias de Hoyo de Manzanares que constan en el título presentado el 1 de julio de 2020 para inscripción en el Registro de la Propiedad, incluyen el plano de cada una de las parcelas, su ubicación en el Sector, así como las coordenadas georreferenciadas en sistema relativo y plano (X, Y) de los diversos puntos que conforman su perímetro físico.

En Informe Pericial realizado en fecha 7 de enero de 2020 por Ingeniero Técnico en Topografía insaculado en el Procedimiento Ordinario 20/2019-A del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 8 de Madrid, se confirma la validez y exactitud de las citadas coordenadas georreferenciadas, afirmando textualmente lo siguiente:

“En los planos de las Cédulas Urbanísticas de las Fincas Resultantes del Proyecto de Compensación, adjuntas en la documentación de Autos, se reflejan las coordenadas de los puntos de los vértices que determinan sus superficies. Dichas coordenadas están en sistema de coordenadas relativo y plano. En base a la introducción numérica de las coordenadas (X-Y) de los puntos de las referidas fincas que lindan con el límite del Sector S-49, se determina la definición con total precisión de dicho límite del Sector S-49 en el mismo sistema de coordenadas relativo y plano. La definición del límite del Sector S-49 del Proyecto de Compensación se ha verificado con el definido en el plano digital (cad-dwg) facilitado, siendo coincidente con el mismo, determinando una superficie del Sector S-49 delimitada de 217.243 m², sensiblemente acorde con la superficie del Sector S-49 conforme a la Memoria del Proyecto de Compensación de 217.200 m², aportada en Autos.”

La Certificación Administrativa que presenta la Junta de Compensación para su inscripción en el Registro de la Propiedad, incorpora como parte integrante de dicha Certificación copia debidamente firmada por el Secretario General del Ayuntamiento, en su condición de fedatario público municipal, de todas y cada una de las Cédulas Urbanísticas citadas, con lo que entendemos cumplido el requisito que dispone la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, ya que ésta, en ningún precepto dispone que las coordenadas georreferenciadas deba efectuarse en un concreto tipo de archivos o soporte, como es el caso del GML, lo que se hace por Resolución conjunta posterior de las Direcciones Generales afectadas.

El Ayuntamiento, al aprobar definitivamente el Proyecto de Compensación, comprueba que todas y cada una de las Cédulas Urbanísticas de las Fincas Resultantes están con sus coordenadas georreferenciadas, pero desconoce que para su inscripción registral deba presentarse en un concreto formato, el GML. En definitiva, es un requisito ajeno a la aprobación de un Proyecto de Compensación presentado en 2010 para iniciar el trámite de su aprobación definitiva.

Cuando la Junta de Compensación presenta el Certificado administrativo para su inscripción, por parte del Registro se le requiere verbalmente para que presenten la georreferenciación en archivo o formato GML, y así lo hace, aunque, al parecer, con pequeños defectos materiales fácilmente subsanables.

Sin embargo, el hecho de que al calificar el título inscribible, la Registradora exija que “los archivos GML formen parte integrante del documento inscribible” supone una exigencia exorbitante de imposible cumplimiento, ya que la Certificación Administrativa, expedida por fedatario público administrativo, incluye, y solo puede incluir, el contenido del Proyecto de Compensación aprobado por el Ayuntamiento, sin añadidos posteriores.

Entendemos que, para evitar la imposibilidad de inscribir el Proyecto de Compensación, nada impide que en Certificado actual aparte del título, se acredite, como exige la Registradora, que los perímetros dibujados por todos y cada uno de los archivos GML aportados se corresponden totalmente con las fincas resultantes aprobadas por el Ayuntamiento, y así solicitamos que se resuelva en tal sentido en el presente recurso.

Por otra parte, y dentro de este apartado de la calificación inicial, se indica como defecto lo siguiente:

“Como se ha mencionado en el cuadro de superficies del defecto 1), se indica que todo el ámbito de la parcelación ocupa una superficie de 217.200,00 metros cuadrados, siendo que sumando las superficies dadas en la certificación para las fincas resultantes se obtiene una superficie de 205.526,93 metros cuadrados, distinta de lo indicado anteriormente... Al igual que en el defecto 1), es necesaria coherencia en las superficies ofrecidas por el título inscribible.”

Sin embargo, el pretendido defecto se debe a un error del Registro de la Propiedad, que se ha olvidado de sumar a los 205.526,93 metros cuadrados, la superficie de 11.675,00 metros cuadrados de suelo destinado a Aparcamiento, lo que hace un total de superficie de parcelas del título inscribible de 217.201,93 metros cuadrados. Correspondiendo la diferencia de tan solo 1,93 metros cuadrados a una de las pequeñas parcelas de servicios.

En la página 70 de la Certificación Administrativa se detalla la parcela de “viario interno y aparcamientos”, y en el cuarto párrafo de la página 71 de dicha Certificación de dice: “Se complementa la red viaria con aparcamientos ubicados de forma colindantes con los viarios internos y en espacios anejos a la red viaria con una superficie total de once mil seiscientos setenta y cinco metros cuadrados (11.675,00 m²)”.

3) Franjas de terreno libres en las partes Norte y Sur de la parcela Catastral.

Dichas franjas se corresponden en el Sur con el resto de la finca registral 1.388, y en el Norte con el resto de la finca 1.369.

4) Aportación de escritura de Junta de Compensación.

Desconocemos porqué se cita este defecto, cuando a petición del Registro se aportó dicha escritura mediante correo electrónico de fecha 16 de septiembre de 2020 dirigido a quien lo solicitó desde dicho Registro, J. L. (...)

5) Ausencia de edificaciones en las fincas resultantes.

Desconocemos porqué se cita este defecto, cuando a petición del Registro se aportó dicha descripción, que es exactamente la misma que ya consta con detalle en las fincas aportadas, y la parcela exacta en la que se sitúan.

6) Servidumbre a favor del Ayuntamiento.

Se dice en la descripción de la finca que “existe constancia de servidumbre como predio sirviente a favor del Ayuntamiento”, y que dicha servidumbre se traslada a la finca resultante n.º 6 con uso R.AG..

El título constitutivo de la servidumbre no está inscrito, y resulta innecesario al haberse construido la estación depuradora en otra zona, por lo que será el Ayuntamiento quien, si lo considera necesario, lo solicite puesto que no es obligatoria la inscripción.

7) Aceptación de fincas adjudicadas al Ayuntamiento.

El artículo 174.4 del Reglamento de Gestión Urbanística dispone que:

“La aprobación definitiva del proyecto de compensación hecha por el órgano actuante produce los mismos efectos jurídicos que la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación. La inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad se llevará a efecto de conformidad con lo establecido en el artículo 114 de este reglamento.”.

Y los efectos jurídico-reales del acuerdo de reparcelación se detallan en los siguientes artículos del mismo Reglamento, que dispone:

Artículo 122.

1. El acuerdo de reparcelación producirá, por sí mismo, la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede claramente establecida la correspondencia entre unas y otras.

2. Cuando se opere la subrogación real, las titularidades existentes sobre las antiguas fincas quedarán referidas, sin solución de continuidad, a las correlativas fincas resultantes adjudicadas, en su mismo estado y condiciones, sin perjuicio de la extinción de los derechos y cargas que resulten incompatibles con el planeamiento.

3. Cuando no haya una exacta correspondencia entre las fincas adjudicadas y las antiguas, el acuerdo constituirá un título de adquisición originaria a favor de los adjudicatarios y estos recibirán la plena propiedad de aquéllas, libre de toda carga que no se derive del propio acuerdo.

4. Esta misma regla se aplicará en los casos de adjudicaciones proindiviso o con modificación sustancial de las condiciones de la primitiva titularidad.

Artículo 123.

3. Cuando se trate de fincas sobre las que no opere el principio de subrogación real, la extinción de los derechos y cargas se producirá por virtud del acuerdo de reparcelación.

Artículo 124.

1. La firmeza en vía administrativa del acuerdo de reparcelación determinará la cesión de derecho al Municipio en que se actúe, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria, según el Plan, para su incorporación al Patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo.

2. Los terrenos que el plan destine al dominio público municipal quedarán afectados al mismo sin más trámites.

Y la Jurisprudencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo tiene reiterada y pacíficamente declarado que: “es con la aprobación del proyecto de reparcelación o equidistribución cuando se produce la cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados al dominio o uso público”. Y también que “el proyecto de compensación no es más que un proyecto de reparcelación singular”.

Proyecto de Compensación que, como queda evidente por los propietarios de las parcelas aportadas y adjudicadas que constan en el título inscribible, no es de propietario único.

Por su parte, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, dispone en su artículo 108.3.f) que del órgano máximo de gobierno de la Junta de Compensación “formará parte en todo caso un representante del Municipio”.

Del máximo órgano de gobierno de la Junta de Compensación que redactó y presentó para su aprobación el Proyecto de Compensación que se presenta para inscripción en el Registro de la Propiedad forma parte un representante del Municipio. Y el Proyecto de Compensación ha sido aprobado, inicial y definitivamente, por el Ayuntamiento, lo que supone aceptación íntegra de su contenido, incluidas las parcelas de cesión obligatoria que constan descritas con detalle y su naturaleza demanial. Máxime cuando, a mayor abundamiento, la aceptación del Ayuntamiento queda patente al haber hecho uso de la compensación en metálico de las parcelas edificables que son objeto de cesión obligatoria y gratuita al municipio, como consta en el apartado de adjudicación de cada una de las parcelas del título inscribible.

Carece de sentido que se requiera una aceptación que no exige la normativa vigente, y que se realiza al aprobar el Proyecto de Compensación, y explícitamente al aceptar la compensación en metálico de las parcelas no demaniales.»

V

La registradora de la Propiedad de Colmenar Viejo número 2 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 19 bis y 326 de la Ley Hipotecaria; 99 del Reglamento Hipotecario; 23 y 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 86 y 108 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo, de la Comunidad de Madrid; 7, 8, 11 y 18 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; 71, 77, 103, 161, 163 y 179 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; 17 y 30 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; las Resoluciones Conjuntas de la Dirección General de los Registros y del Notariado/de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General de Catastro de 26 de octubre de 2015 y 7 de octubre de 2020; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2009, 27 de febrero de 2012, 25 de mayo de 2015, 10 de marzo, 20 de abril y 15 de junio de 2016, 17 de abril, 27 de julio y 29 de septiembre de 2017 y 21 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 4 de febrero y 3 de junio de 2020.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una certificación administrativa aprobatoria de un proyecto de reparcelación.

La registradora opone como defectos obstativos a la inscripción los siguientes:

– La discordancia entre las superficies de las fincas de origen que constan en sus respectivos historiales registrales, la que resulta del Catastro (las tres fincas de origen conforman una única parcela catastral), y la superficie del ámbito incluido en el proyecto de equidistribución.

– Los archivos GML que contienen la representación gráfica de las fincas de resultado fueron enviados por correo electrónico, no existiendo forma de autenticar su

contenido con relación al documento inscribible, debiendo formar parte integrante del título inscribible y corresponderse totalmente el perímetro de las fincas que resulta de sus respectivas representaciones gráficas con el contenido del proyecto de reparcelación, por ser ésta la ordenación aprobada por el Ayuntamiento.

– El número de archivos GML es superior a las fincas resultantes del proyecto; existen problemas de identificación que no permiten alcanzar una correcta vinculación entre el archivo GML comprensivo de la representación gráfica y la concreta finca a que se refiere, estimando que el número de fincas resultantes y archivos GML deben coincidir y ser nombrados dichos archivos GML de forma que permitan la vinculación con la correspondiente descripción literaria.

– Igualmente se aprecian discrepancias entre las superficies que arrojan las representaciones gráficas y las que resultan de su descripción literaria en el título inscribible, entendiendo la registradora que ambas deben coincidir; sumando la superficie de las fincas resultantes del proyecto (205.526,93 metros cuadrados), ésta resulta ser inferior a la superficie del ámbito (217.200 metros cuadrados), superficie esta última que también difiere de la superficie que arroja la suma de los archivos GML (217.242,42 metros cuadrados); dos de las manzanas de parcelas aparecen georreferenciadas en algún lugar del Océano Atlántico, debiendo tratarse de un error de transcripción, a juicio de la registradora; la existencia de unas franjas de terreno libres en las partes Norte y Sur de la parcela catastral, las cuáles no se mencionan en la certificación ni están incluidas en ninguna de las fincas resultantes, sin que pueda ello entenderse como un “giro” o “desplazamiento” de la cartografía catastral.

– Debe aportarse la escritura de constitución de la Junta de Compensación, por ser el documento donde consta la comparecencia de los otorgantes.

– No consta en la certificación la descripción de las edificaciones existentes, resultando que constan inscritas en dos de las fincas de origen.

– En una de las fincas de origen figura, al final de su descripción, la existencia de una servidumbre a favor del Ayuntamiento, la cual no aparece inscrita, siendo tal inscripción necesaria para su traslado a las fincas de resultado.

– Y, finalmente, no consta la acepción por el Ayuntamiento de las fincas adjudicadas al mismo, debiendo señalar la naturaleza que tendrán tales fincas.

La recurrente, al inicio de su escrito de recurso reprocha que la calificación sustitutoria se haya limitado a confirmar la calificación inicial sin añadir motivación jurídica alguna.

En cuanto a los defectos señalados en la nota de calificación señala:

– Que la diferencia entre las superficies de las fincas de origen, la que resulta de Catastro y la correspondiente al ámbito del Sector S-49 se debe, en cuanto a dos de las fincas de origen, a que sólo forman parte parcialmente del mismo.

– Por lo que se refiere a los archivos GML proporcionados, señala que el proyecto, firmado por el Secretario General del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares, contiene las cédulas urbanísticas de todas las parcelas resultantes con sus coordenadas georreferenciadas en sistema relativo y plano (X, Y) de los puntos que conforman su perímetro, existiendo un informe pericial que confirma la validez y exactitud de las citadas coordenadas, entendiendo con ello cumplido el requisito de que conste la representación gráfica de las fincas resultantes, pues la Ley Hipotecaria no exige un concreto tipo de archivo o soporte para tal representación, viniendo únicamente exigido por la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de noviembre de 2015, siendo el archivo GML un requisito ajeno a la aprobación del proyecto, que fue presentado en 2010 para iniciar el trámite de su aprobación definitiva.

– Que la exigencia de la registradora de que “los archivos GML formen parte integrante del documento inscribible” supone una exigencia de imposible cumplimiento, por cuanto la certificación sólo puede incluir el contenido del proyecto aprobado por el Ayuntamiento, entendiendo que nada obsta a que por certificación se acredite que los

perímetros que resultan de los archivos GML se corresponden totalmente con las fincas resultantes.

– Que las diferencias de superficie entre la correspondiente al ámbito del Sector y la que resulta de la suma de las superficies consignadas en los archivos GML se debe a un error del Registro, al no tener en cuenta una parcela de 11.675 metros cuadrados destinada a aparcamiento, existiendo una pequeña diferencia después de sumar esta última superficie de 1'93 metros cuadrados que corresponde a una de las pequeñas parcelas de servicios.

– En cuanto a las franjas de terreno libres al Norte y Sur del ámbito, se refieren a los restos de fincas no incluidos en el proyecto.

– Respecto de la aportación de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, que ya fue presentada por correo electrónico a petición del propio Registro; igual alegación presenta en cuanto a la descripción de las edificaciones existentes.

– Por lo que respecta a la servidumbre a favor del Ayuntamiento, que la misma se traslada a la finca resultante número 6 con uso R.A.G., si bien su título constitutivo no está inscrito, resultando innecesario por haberse construido la depuradora en otra zona, siendo el Ayuntamiento el interesado en procurar su inscripción.

– Y, finalmente, en cuanto a la aceptación por el Ayuntamiento de las fincas adjudicadas al mismo, que tal resultado es consecuencia de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación por el propio Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares.

2. Como cuestión previa, es preciso aclarar que es doctrina consolidada de este Centro Directivo que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido.

Por ello, del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad –cfr. artículo 19 bis.5.ª, de la Ley Hipotecaria– (Resoluciones de 2 de marzo de 2009, 11 y 28 de junio de 2014, 25 de mayo de 2015, 10 de marzo y 20 de abril de 2016 y 3 de junio de 2020, entre otras).

En el presente caso la registradora sustituta ha confirmado la calificación de la registradora sustituida por lo que la presente Resolución, conforme al precepto legal señalado, debe limitarse a revisar la calificación de la registradora sustituida, única legalmente recurrible.

Por último, respecto de la alegación de la recurrente sobre la falta de motivación de la calificación sustitutoria, es cierto que según doctrina reiterada de este Centro Directivo calificación sustitutoria, como tal, debe cumplir todos y cada uno de los requisitos de fondo y forma establecidos en la legislación hipotecaria, bien que limitada a los defectos señalados por el registrador sustituido (cfr., por todas, las Resoluciones de 17 de marzo y 22 de octubre de 2008 y 2 de marzo de 2009), si bien las reclamaciones sobre tal extremo tienen su propia vía en el recurso de queja y no en el presente contra la calificación denegatoria de la registradora sustituida (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Por otra parte, debe recordarse, no obstante, que es doctrina de este Centro Directivo que el objeto del recurso se circunscribe a los defectos advertidos por el registrador en su nota de calificación, que son impugnados expresamente por la recurrente, (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Pues como se ha reiterado por esta Dirección General (por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo citado y en la doctrina de

nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000) que el recurso contra la calificación registral es el cauce legalmente arbitrado para impugnar la negativa de los registradores a practicar, en todo o parte, el asiento solicitado (cfr. artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria) y tiene por objeto, exclusivamente, determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho.

No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los Tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

3. Reiteradamente esta Dirección General ha afirmado (vid., por todas, Resolución de 27 de febrero de 2012) que 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.

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 7/2015, de 30 de octubre).

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 7/2015, de 30 de octubre (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).

El título inscribible de los proyectos de equidistribución debe contener las circunstancias prescritas en el artículo 7 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, así como los concordantes.

4. Pasando al análisis de los defectos señalados en la nota de calificación, la registradora objeta, en primer lugar, que la superficie de las fincas de origen consignadas en sus respectivos historiales registrales, la de la parcela catastral comprensiva de las tres fincas de origen, así como la superficie atribuida al Sector S-49 en el proyecto aprobado difieren entre sí.

La recurrente alega que ello se debe a que respecto de dos de las fincas de origen, sólo se encuentran parcialmente incluidas en el ámbito del Sector, llegando a tal conclusión partiendo de la dicción literal de la certificación administrativa cuando afirma que «la superficie de la finca n.º 2 y 3 que forma parte del Sector S-49, de acuerdo a una reciente medición topográfica (...)». En concreto, la registral 1.388, con una cabida inscrita de 57.408 metros cuadrados, resulta del proyecto que según reciente medición su superficie real es de 55.408 metros cuadrados; la registral 1.369, de una cabida inscrita de 17 hectáreas aproximadamente pasa a una superficie real de 128.951 metros cuadrados.

No puede compartirse la interpretación que realiza la recurrente de la redacción contenida en el proyecto; de haberla seguido resultaría evidente que si sólo se aportara al proyecto parte de una finca registral, sería preciso constatar tal modificación de la entidad hipotecaria, como operación previa.

El artículo 68.5 del texto refundido de la Ley del Suelo señala que «el título en cuya virtud se inscribe el proyecto de distribución de beneficios y cargas será suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculación de fincas o de excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo, y para la cancelación de derechos reales incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determine».

Y el artículo 8.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aclara que la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para «la realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en la unidad de ejecución».

Delimitada la unidad de transformación urbanística, la reparcelación afecta solamente a los terrenos físicamente incluidos en su ámbito (artículos 71 y 77 del Reglamento de Gestión Urbanística), salvo que se trate de suelos exteriores adscritos (artículo 4 del Real Decreto 1093/1997).

De ello resulta que, cuando sólo una parte de la finca aportada está situada dentro del Sector, sea indispensable una operación previa de formación de la finca que debe integrarse en dicha unidad de ejecución, mediante la segregación de la porción a aportar al sistema de ejecución, operación que será objeto de inscripción en el folio de la finca de origen con carácter previo a la inscripción del Proyecto de Compensación, conforme al artículo 18.1 del Real Decreto 1093/1997.

En el caso que nos ocupa, como resulta del propio proyecto aprobado, se ha realizado una medición topográfica en la que se ha determinado la superficie de las fincas de origen, de tal manera que como resulta de los artículos 68.5 del texto refundido de la Ley del Suelo y 8.1 del Real Decreto 1093/1997, «la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para: (...) la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquiera otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito», lo que concuerda con el contenido del artículo 103 del Reglamento de Gestión Urbanística, que en su apartado 3 resuelve la discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, otorgando prevalencia a ésta sobre aquéllos.

No obstante, el defecto, tal y como ha sido formulado, no puede ser confirmado, ya que del proyecto presentado resulta que estamos ante una rectificación de la extensión superficial atribuida a las fincas de origen, que no precisaría de ningún otro requisito para su constancia registral por ser éste -la rectificación de los datos descriptivos de las fincas de origen, entre ellos su superficie- un efecto de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

En caso de sostener la recurrente que existe algún error en la redacción del proyecto, por no existir una verdadera rectificación superficial sino una operación de modificación de entidad hipotecaria, tal y como afirma en su escrito de recurso, no puede esta cuestión resolverse en el recurso cuyo objeto se limita a la calificación efectuada por la registradora (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

Todo ello sin perjuicio de lo que seguidamente se dirá.

5. Relacionado con lo anterior, indica la registradora en su calificación la existencia de unos terrenos libres ubicados al Norte y Sur de la parcela catastral, señalando la recurrente que tales terrenos son el resto de las fincas que son objeto de aportación parcial al proyecto de equidistribución, pero ya se ha indicado en el anterior fundamento que no resulta del proyecto aprobado la existencia de operación previa de modificación hipotecaria alguna.

En cuanto a la forma de proceder en tales casos, la Resolución Conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General de Catastro de 7 de octubre de 2020, publicada con posterioridad a la calificación, pero cuyos postulados son de interés por aclarar las normas aplicables al caso en su apartado decimocuarto señala que:

«a) En los expedientes administrativos que impliquen una reordenación de la propiedad, o supuestos análogos, en los ámbitos de ejecución previamente determinados conforme a la normativa aplicable, es requisito esencial que la delimitación perimetral externa de dichas unidades o ámbitos de ejecución, que se corresponde con el perímetro exterior de las fincas resultantes, sean privativas o demaniales, se defina previamente de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, de modo que dicha delimitación respete a su vez la configuración perimetral externa de las parcelas catastrales afectadas.

b) Las identificaciones cartográficas y descriptivas del ámbito o Unidad de ejecución así como de todas las fincas resultantes, podrán ser realizadas con anterioridad al inicio del expediente administrativo o como un trámite más dentro del mismo, al objeto de hacer posible la asignación de la referencia catastral a cada una de las fincas resultantes del procedimiento administrativo de reordenación de la propiedad (...).»

En el supuesto de este expediente tal delimitación perimetral externa se ha llevado a cabo como un trámite más del expediente administrativo correspondiéndose con el perímetro exterior de las fincas resultantes, a través de la correspondiente representación gráfica alternativa, que será comunicada al Catastro a efectos de la asignación por éste de las correspondientes referencias catastrales (artículo 48 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

Sin embargo, las incoherencias que plantea la registradora sobre estos terrenos ponen de manifiesto dudas sobre la existencia de operaciones de modificación de entidad hipotecaria para delimitar la unidad de actuación que no están expresamente documentadas, operaciones que en ningún caso pueden entenderse implícitas en la redacción del proyecto.

Lo cual corrobora la recurrente al referirse al resto de la finca registral 1.388, y al resto de la finca 1.369, al afirmar que las rectificaciones superficiales en realidad suponen una aportación parcial de fincas al proyecto de reparcelación. Es por ello que, no constando dicha formalización de la operación previa de segregación, debe confirmarse la calificación de la registradora en este punto.

6. Respecto de la aportación de los archivos GML correspondientes a las fincas de resultado mediante la remisión de correo electrónico dirigido al Registro de la Propiedad, este Centro Directivo, en Resolución de 17 de abril de 2017 señaló que el artículo 248.2 de la Ley Hipotecaria, dispone que «para cumplir con la obligación de actualización inmediata del contenido de los Libros, los registradores llevarán un Libro de Entrada donde se hará constar de modo inmediato la presentación de los títulos por el riguroso orden en que hubieran ingresado los documentos, con expresión de la persona que los presente, el tiempo exacto de su presentación indicando la unidad temporal precisa, el medio de presentación, sea físico, por correo, por telefax o por remisión telemática y los datos precisos que permitan identificar la finca afectada por el título presentado». Y en su número 3 añade que «si el título se hubiera presentado telemáticamente, (...) el sistema telemático de comunicación empleado deberá generar un acuse de recibo digital mediante un sistema de sellado temporal acreditativo del tiempo exacto con expresión de la unidad temporal precisa de presentación del título».

Y, en particular, el artículo 112.5.2.^a de la Ley 24/2001 dispone que «en el caso de documentos administrativos, la Administración Pública que pretenda inscribir aquéllos deberá utilizar técnicas y medios electrónicos informáticos y telemáticos que garanticen la identificación de la Administración actuante y el ejercicio de sus competencias. En cualquier caso, los programas y aplicaciones electrónicos, informáticos y telemáticos utilizados deberán ser aprobados por la Administración correspondiente».

Por tanto, la presentación o remisión de documentos por correo electrónico a la cuenta de correo del Registro de la Propiedad destinatario no encaja en ninguno de los «medios de presentación» contemplados en el artículo 248 de la Ley Hipotecaria, pues aunque en sentido amplio se pueda considerar que es una modalidad de «remisión telemática», esta concreta modalidad no es la que contempla el número 3 de dicho

artículo, ya que no cumple los requisitos establecidos en dicho número y en el artículo 112.5.2.^a de la Ley 24/2001, ni respeta el principio de titulación pública (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 420 del Reglamento Hipotecario), por lo que no debe entenderse admisible

Por otra parte, debe recordarse lo dispuesto en el punto séptimo de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, al regular los requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad, al señalar que «para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda, deberá estar aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento pertinente».

Descartada la posibilidad de presentación de documentos por medio de correo electrónico, aunque sean complementarios del título inscribible, no existe por otra parte obstáculo para que las representaciones gráficas correspondientes a las fincas de resultado acompañen al título inscribible, superando así el defecto de su autenticación en relación con el título aducido por la registradora, siempre que pueda determinarse la correspondencia de cada finca con su respectiva representación gráfica lo que, en el caso de este expediente, viene enormemente facilitado por constar en la propia certificación la ficha o cédula de cada una de las fincas resultantes con constancia de sus coordenadas georreferenciadas.

Igualmente, nada obsta a que la propia certificación administrativa haga referencia a los distintos archivos o soporte en que consten las representaciones gráficas como documento complementario de la misma.

7. Alega también la registradora que se aprecian discrepancias entre las superficies que arrojan las representaciones gráficas y las que resultan de su descripción literaria en el título inscribible, entendiéndola registradora que ambas deben coincidir.

En concreto, señala que la superficie de las fincas resultantes del proyecto (según se afirma en la calificación, 205.526,93 metros cuadrados), ésta resulta ser inferior a la superficie del ámbito (217.200 metros cuadrados), superficie esta última que también difiere de la superficie que arroja la suma de los archivos GML, resultando ésta ser de 217.242,42 metros cuadrados (según afirma la calificación).

La recurrente, por su parte aduce que ello se debe a un error en la suma realizada en la calificación, al no tener en cuenta una parcela de 11.675 metros cuadrados destinada a aparcamiento, existiendo además otra pequeña diferencia de 1,93 metros cuadrados, la cual corresponde a una de las pequeñas parcelas de servicios. Sumando, por tanto, las parcelas resultantes 217.201,93 metros cuadrados.

En la mayor parte de las fincas de resultado se observan diferencias de superficie de escasa entidad, de tal forma que, de conformidad con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación».

Ahora bien, respecto de algunas de las fincas de resultado, conforme al análisis de contraste entre las fincas de resultado y sus respectivas representaciones gráficas que realiza la registradora y que se tratará más adelante, se aprecian diferencias de cabida significativas entre la que consta en el título calificado y la que resulta de su representación gráfica georreferenciada, resultando una exigencia para la incorporación al folio registral de su representación gráfica que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el título y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir (Resolución de 27 de julio de 2017); sin que por otra parte constituya impedimento alguno que más de un archivo GML se corresponda con una sola finca de resultado, pues ello podría ocurrir respecto de fincas discontinuas (piénsese, por ejemplo, en las fincas destinadas a viales).

8. En este punto, alega la recurrente que, por contener el proyecto las cédulas urbanísticas de las fincas resultantes con sus coordenadas de ubicación geográfica,

debería entenderse cumplido el requisito de aportación de la representación gráfica de las fincas, toda vez que la Ley Hipotecaria no concreta un determinado tipo de archivo o soporte en que deban estar contenidas.

Debe indicarse que como ya ha señalado este Centro Directivo, la Resolución Conjunta de esta Dirección General y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, publicada por Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 29 de octubre de 2015 fijó unos requisitos pormenorizados aplicables a las representaciones gráficas que pretenden tener acceso al Registro: deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de la resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita.

El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente. Además, deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral.

También debe contener la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices y declaración del técnico, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la resolución conjunta, siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento todos los requisitos técnicos que se detallan en el número 2 del apartado séptimo de la Resolución Conjunta.

Los archivos GML remitidos por correo electrónico no reúnen todos los requisitos técnicos expuestos.

Ahora bien, dicha deficiencia será fácilmente subsanable, ya que el punto 4 del repetido apartado séptimo de la Resolución Conjunta prevé que «cuando se aporte una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, que deberá especificar en su caso la documentación cartográfica de apoyo utilizada, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el número 1 de este apartado se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro, previsto en el número 4 del apartado segundo de esta resolución. A tal efecto cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada».

Actualmente se encuentra disponible dicho servicio de validación, que proporciona un informe, que puede acompañarse o incorporarse al título inscribible, cuyo código seguro de validación permite al registrador obtener el fichero informático con la representación gráfica que, una vez calificada positivamente y tramitado el procedimiento que corresponda, será incorporable al folio registral en cumplimiento de la normativa citada.

La Resolución Conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro de 7 de octubre de 2020 ha reiterado que se configura como un elemento indispensable para acreditar el cumplimiento de los requisitos técnicos que permiten incorporar una representación gráfica georreferenciada alternativa a la cartografía catastral, dándose cumplimiento a lo establecido, en tal sentido, en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

9. Sobre esta cuestión objeta también la registradora que existen problemas para relacionar cada una de las fincas resultantes del proyecto con su respectiva

representación gráfica, entendiéndose que deberían nombrarse cada uno de los archivos GML de tal forma que, de manera inequívoca, permitan realizar tal identificación. La registradora, en su calificación realiza tal labor de identificación en algunos casos por «suposición», según resulta literalmente del contenido del Anexo A de la nota de calificación.

Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 15 de junio de 2016 y 29 de septiembre de 2017), el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador.

Además, resulta esencial para poder iniciar su tramitación que dicho titular identifique la representación gráfica georreferenciada que se corresponde con la finca de la que es titular y cuya inscripción se pretende.

Resulta evidente que, dados los trascendentales efectos que implica la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca no puede dejarse a una mera suposición del registrador la correspondencia entre cada finca de resultado y su respectiva representación gráfica, siendo preciso que los archivos GML se encuentren nombrados de tal forma que permitan realizar de forma totalmente inequívoca la labor de análisis de dicha correspondencia.

Y ello, aunque en el caso de este expediente el título contenga la ficha o cédula de cada finca resultante de los datos relativos a su superficie y coordenadas de ubicación geográfica, pues dichas cédulas que contienen el plano de las fincas de resultado no constituyen una representación gráfica de las fincas y que dan cumplimiento a los requisitos técnicos anteriormente citados. En consecuencia, el recurso en este punto debe ser desestimado.

10. Señala igualmente la nota de calificación que algunos archivos GML ubican determinadas fincas en algún punto del Océano Atlántico, frente a las costas de Portugal.

Conforme a la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General de Catastro de 26 de octubre de 2015, el sistema oficial de referencia de toda representación gráfica que pretenda tener acceso al Registro es la Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias.

La simple comprobación por la registradora de la ubicación de las coordenadas aportadas y su congruencia con la descripción de la finca en el título permitirán fácilmente deducir que el sistema de referencia adoptado es distinto del oficial ETRS89, de ahí la ubicación de algunas de las fincas de resultado indicada por la registradora. Ubicando tales coordenadas conforme al sistema de referencia oficial ETRS89 son congruentes con el proyecto presentado, por lo que no puede confirmarse la calificación en este punto.

11. Señala la registradora como defecto la falta de aportación de la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

Conforme al artículo 108.2.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, «la gestión de la actividad de ejecución podrá llevarse a cabo: En Junta de Compensación, cuya constitución será preceptiva cuando los propietarios cuya iniciativa haya dado lugar a la aplicación del sistema no representen la totalidad de la superficie de suelo del sector o unidad de ejecución. La Junta de Compensación tendrá la consideración de ente corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa y la de la constitución de sus órganos directivos».

La Junta de Compensación, cuyo procedimiento de aprobación de estatutos y bases de actuación se regula en los artículos 161 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, debe constituirse en escritura pública en la que se designen sus órganos rectores, añadiendo el artículo 163 que «(...) copia autorizada de la escritura de constitución y de las adhesiones, en su caso, se trasladará al órgano urbanístico actuante, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de treinta días.

(...) Aprobada la constitución, el órgano actuante elevará el acuerdo junto con la copia autorizada de la escritura a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras».

Es preciso, por tanto, que se aporte la mencionada escritura de constitución de la Junta de Compensación, cuya inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras adquiere carácter constitutivo, sin que pueda acogerse la alegación de la recurrente de que ya fue aportada al Registro por medio de correo electrónico por las razones expuestas en fundamentos anteriores.

12. En cuanto a la falta de descripción de las edificaciones existentes en las fincas resultantes, tal exigencia deriva de lo dispuesto en el artículo 7.7 del Real Decreto 1093/1197 y, si bien se describen tales edificaciones en la certificación administrativa aprobatoria del proyecto tal y como afirma la recurrente, lo hace al describir las fincas de origen, pero no se expresa, como exige el precepto señalado, la «especificación de las fincas de resultado en que se ubican».

13. Asimismo se señala como defecto que en la descripción de las fincas en el título se señala la existencia de derechos reales de servidumbre que recaen sobre dos de las fincas de origen, como predio sirviente, entendido la registradora que, para hacerlas constar en las fincas de origen, por ser una carga compatible con el planeamiento, deben ser objeto de previa inscripción.

Efectivamente, según el artículo 23.2 del texto refundido de la Ley de Suelo de 2015, «en los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con la ordenación urbanística, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo».

Y en términos similares se pronuncia el artículo 123.1 del Reglamento de Gestión Urbanística. Igualmente, el artículo 68.5 del texto refundido de la Ley de Suelo señala que el título en cuya virtud se inscribe el proyecto de compensación será suficiente «para la cancelación de derechos reales incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determine».

En desarrollo de esta norma, el artículo 11.1 del Real Decreto 1093/1997 establece que «las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen, que el documento declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre que en dicho proyecto se solicitase expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe, serán objeto de cancelación», añadiendo el apartado 2 que «cuando dichas titularidades, derechos y cargas no fuesen declaradas expresamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se considerarán compatibles y el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras, con cumplimiento de lo dispuesto en las reglas siguientes».

Como resulta de los indicados preceptos, tanto para la cancelación de tales cargas como para su traslado a las fincas resultantes por subrogación real se exige una premisa previa: la inscripción de la carga o derecho en la finca de origen, por lo que su constancia en la certificación administrativa no deja de ser una mención que, como tal, queda excluida de acceder del Registro (artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y 353 de su Reglamento).

14. Por último, exige la registradora que conste la aceptación expresa por el Ayuntamiento a la adjudicación de las fincas realizadas al mismo y la indicación de la naturaleza de éstas.

Conforme al artículo 86.3.d) Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, «procederá la reparcelación, con la consiguiente delimitación de la unidad de ejecución correspondiente, para alcanzar cualquiera de las siguientes finalidades: La adjudicación a la Administración urbanística de los terrenos de cesión a título gratuito y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares».

Habiéndose ejecutado el ámbito a través del sistema de compensación, debe considerarse el artículo 108.3.f) de la citada ley que dispone que «del órgano máximo de gobierno de la Junta formará parte en todo caso un representante del Municipio».

Por su parte, tal como afirma la recurrente, el artículo 124 del Reglamento de Gestión Urbanística indica que «la firmeza en vía administrativa del acuerdo de reparcelación determinará la cesión de derecho al Municipio en que se actúe, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria, según el Plan, para su incorporación al Patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo».

Es evidente que la cesión al Ayuntamiento de los terrenos adjudicados al mismo opera de modo automático con la aprobación definitiva del proyecto, sin que sea necesario requisito alguno de aceptación formal a tal cesión, que no viene exigido por la normativa vigente y que, en todo caso, resultaría del hecho de que es la propia Administración cesionaria la que ha aprobado definitivamente el proyecto y la que libra la certificación administrativa que constituye el título inscribible.

Lo cual es confirmado por el artículo 23.6 del vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, al señalar que «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 68».

15. Distinto del anterior es el defecto relativo a la determinación de la naturaleza de las fincas adquiridas por el Ayuntamiento.

Aunque en el concreto caso de este expediente, no existen parcelas lucrativas adjudicadas al Ayuntamiento, en cuanto a las restantes adquiridas por la Corporación municipal, por imperativo del artículo 27.5 del texto refundido de la Ley de Suelo, debe constar «a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, el carácter demanial o patrimonial de los bienes y, en su caso, su incorporación al patrimonio público de suelo»; lo que también resultará necesaria para la correcta inclusión de las fincas adquiridas en el correspondiente Inventario municipal, conforme al Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, que en su artículo 17 señala la obligación de las corporaciones locales de formar inventario de todos sus bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza o forma de adquisición, añadiendo el artículo 20 que el referido inventario, para el caso de inmuebles, contendrá entre otras circunstancias, la naturaleza del bien. En consecuencia, es correcta la apreciación manifestada por la registradora en cuanto a la necesaria constancia en la certificación administrativa aprobatoria del proyecto de la naturaleza de las fincas adjudicadas al Ayuntamiento.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto al defecto consistente en la necesidad de aceptación por el Ayuntamiento de las fincas adjudicadas al mismo y confirmar la calificación impugnada en cuanto a lo demás, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 27 de enero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.