

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21171 *Resolución de 28 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Calafell, por la que se suspende la inscripción de una escritura subsanación de escritura de reparcelación.*

En el recurso interpuesto por don Antonio Ángel Longo Martínez, notario de Calafell, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Calafell, don Pedro Alfredo Álvarez González, por la que se suspende la inscripción de una escritura subsanación de escritura de reparcelación.

Hechos

I

Con fecha 19 de noviembre de 2024, con el número 903 de protocolo, se autorizó por el notario de Sant Just Desvern, don Antonio Ángel Longo Martínez, escritura de subsanación de otra de reparcelación voluntaria (otorgada ante el mismo notario el día 28 de junio de 2022, con el número 678 de protocolo y que, presentada en el Registro de la Propiedad de Calafell fue objeto de calificación negativa de fecha 18 de abril de 2024), por la que se modificaba la descripción de la finca registral número 3.439, de la que se había segregado una de las dos aportadas a la reparcelación, ajustando su superficie a la real, solicitando la inscripción de la reparcelación previo hacer constar, conforme a lo previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la mayor cabida de la finca matriz, registral 3.439.

II

Presentada dicha escritura de subsanación en el Registro de la Propiedad de Calafell, bajo el asiento de presentación número 2.896 del Diario 2024, fue objeto de nota de calificación negativa de fecha 31 de enero de 2025.

Presentada la escritura de reparcelación voluntaria autorizada por el mismo notario el día 28 de junio de 2022, con el número 678 de protocolo, bajo el asiento de presentación número 53 del Diario 2025, fue objeto de la siguiente nota de calificación, con idéntico contenido a la anterior:

«Datos de Identificación del Documento.

Nombre autoridad: Antonio Ángel Longo Martínez.

Población autoridad: Sant Just Desvern.

N.º protocolo: 678/2022.

N.º entrada: 104/2025.

N.º Diario: 2025.

N.º asiento: 53.

Fecha calificación: 03/02/2025.

El documento calificado dentro del plazo legal, de conformidad con los artículos 1, 2 y 18 de la Ley Hipotecaria, fue presentado según resulta del cajetín de este Registro en el mismo.

Se solicita la inscripción de una escritura de reparcelación.

Hechos:

Se presenta escritura de subsanación, protocolo 903 de 19 de noviembre del 2024, otorgada por el notario don Antonio Ángel Longo Martínez en referencia a la escritura otorgada por el mismo notario, el 28 de junio del 2022 con numero de protocolo 678.

Se suspende en primer lugar: la escritura aportada no subsana la nota de calificación, de 18 de abril del 2024.

En segundo lugar: en la escritura ahora aportada (903 de protocolo) se modifica la superficie de la finca, 3.439 objeto de segregación que motivó la calificación de defecto, diciendo que actualmente mide 244.514,51 metros cuadrados, y en base a eso se hace una segregación de 10.005,51 metros.

La finca 3.439 se aportó a un proyecto de reparcelación con exp. adm. 8254/2022 aprobado en firme en vía administrativa, con una superficie de 129.804,82 metros cuadrados, una vez aprobado dicho proyecto no se puede modificar la descripción de las fincas aportadas al mismo.

Fundamentos de Derecho:

- Art. 18 L.H.
- Art. 199 L.H
- Art. 9 y 10 L.H
- Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad jurídica y Fe pública y la Dirección General del Catastro de 30 de Septiembre de 2015.
- Art. 204 L.H
- Art. 7 y 8 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio.
- Art. 121, 124 y 125 Decreto Legislativo 1/2010 de 3 de agosto.
- Art. 146 y 1633 Decreto 305/2006 de 18 de julio.

No procede la anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado.

No procede la anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323,1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (...)

Calafell El Registrador D. Pedro-Alfredo Álvarez González Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pedro Alfredo Álvarez González registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Calafell a día tres de febrero del dos mil veinticinco.»

III

Contra la primera de las anteriores notas de calificación, don Antonio Ángel Longo Martínez, notario de Calafell, presentó recurso el día 28 de febrero de 2025 en la Sede Electrónica del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Calafell el día el día 19 de mayo de 2025, mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«A) Hechos:

1. En escritura autorizada por mí, entonces notario de Sant Just Desvern, el día 28 de junio de 2022, número 678 de protocolo, se formalizó una propuesta de reparcelación voluntaria de las fincas integrantes del PAU (...) delimitado en las Normes Urbanístiques del Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Calafell, todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 119'1.c) y 119'3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, y artículo 164 del Decreto 305/2006, por el que se aprueba su Reglamento.

A dicha escritura quedó incorporado el Proyecto de Reparcelación que había de ser sometido a la aprobación del Ayuntamiento de Calafell.

Las fincas integrantes del referido Polígono de Actuación Urbanística, aportadas al expediente, eran dos: la finca registral 6041, y una porción de 10.050,51 metros cuadrados que en la misma escritura se segregaba de la finca registral 3439, ambas del Registro de la Propiedad de Calafell.

2. Aprobada por el Ayuntamiento la propuesta y Proyecto de Reparcelación, fue presentada dicha escritura en el citado Registro de la Propiedad, junto con la documentación acreditativa de dicha aprobación, emitiéndose en fecha 18 de abril de 2024 calificación negativa en base al siguiente motivo:

“La descripción de la finca resto que se hace en la escritura coincide con la superficie registral restante tras la segregación practicada, es decir, 119.754,31 m². Sin embargo, las coordenadas georreferenciadas que se aportan para la finca resto no se corresponden a dicha superficie, sino que corresponden a una superficie de 55.492 m². Por tanto, deben aportarse las coordenadas georreferenciadas coincidentes con la descripción de la finca resto que resulta de la escritura.”

3. En fecha 19 de noviembre de 2024, bajo el número 903 de protocolo, este notario autorizó escritura en la que los interesados (en uno de los casos, los herederos del otorgante inicial), subsanaban la descripción de la finca registral 3439, de la que se había segregado una de las dos aportadas a la reparcelación, ajustando su superficie a la real, e incorporando certificación telemática emitida por el Departament de Gestió Cadastral de l'Ajuntament de Calafell, acreditativo de la superficie de dicha finca con identificación de las parcelas catastrales que la integran, solicitando la inscripción de la reparcelación previo hacer constar, conforme a lo previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la mayor cabida de la finca matriz, registral 3439.

4. Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Calafell, se emitió en fecha 1 de febrero de 2025 calificación del siguiente tenor literal:

“Se suspende en primer lugar: la escritura aportada no subsana la nota de calificación, de 18 de abril del 2024.

En segundo lugar: en la escritura ahora aportada (903 de protocolo) se modifica la superficie de la finca, 3.439 objeto de segregación que motivó la calificación de defecto, diciendo que actualmente mide 244.514,51 metros cuadrados, y en base a eso se hace una segregación de 10.005,51 metros.

La finca 3.439 se aportó a un proyecto de reparcelación con exp. adm. 8254/2022 aprobado en firme en vía administrativa, con una superficie de 129.804,82 metros cuadrados, una vez aprobado dicho proyecto no se puede modificar la descripción de las fincas aportadas al mismo.”

B) Fundamentos de Derecho:

Este notario considera dicha calificación carente de fundamento por lo siguiente:

1. En cuanto al primer defecto, por cuanto -aun salvando su incorrecta formulación gramatical, en aras de posibilitar una interpretación coherente- no es cierto que siga sin subsanarse el defecto señalado en la nota de calificación de 18 de abril de 2024, toda vez que en la escritura 903/2024 sí se aportan las coordenadas de la finca resto, tal como la misma se describe en dicha escritura. Así, se identifican las parcelas catastrales que la integran -identificación que se confirma con el informe del Departamento de Gestión Catastral del Ayuntamiento que se incorpora a la escritura- facilitando sus coordenadas en formato GML en archivo que se acompañaba a la copia autorizada de la escritura; coordenadas, por otra parte, comprobables por el registrador en la sede electrónica catastral.

2. Por lo que se refiere al segundo defecto, por cuanto es inexacto decir que “se modifica la superficie de la finca (...) y en base a eso se hace una segregación

de 10.005,51 metros”, puesto que la segregación, como descripción de una determinada porción de terreno, no se hace en este caso “en base” a que la finca matriz tenga una superficie mayor o menor, siendo dicha descripción la que figura en la escritura de reparcelación, no viéndose modificada en la escritura de subsanación, ni afectada por el hecho de que dicha finca matriz resulte tener una superficie mayor de la inicialmente consignada. Siendo también inexacto -y ello es particularmente relevante- decir que “la finca 3439 se aportó a un proyecto de reparcelación” y que una vez aprobado el mismo “no se puede modificar la descripción de las fincas aportadas”, porque lo que se aporta al proyecto de reparcelación no es dicha finca registral, sino una porción de la misma, cuya descripción quedó determinada en la escritura inicial en términos coincidentes con los del proyecto luego aprobado, sin que, como queda dicho, haya habido en la escritura de subsanación modificación alguna de dicho proyecto.

3. No apreciándose en consecuencia, a juicio de este notario, los obstáculos indicados en la nota de calificación para la inscripción solicitada, creo que deben tomarse en consideración algunas cuestiones adicionales a la hora de resolver sobre la misma:

3.1 De una parte, respecto de la inscripción de una porción segregada aun en caso de que no fuere posible la de la finca resto, que, como señala la Resolución de 21 de marzo de 2018 (BOE 6 de abril de 2018) y reitera la de 11 de junio de 2020 (BOE 31 de julio de 2020), analizando los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario, “esta imposibilidad deberá valorarse en cada caso de modo objetivo, y, así, también podría entenderse que concurre cuando la constancia registral de la representación gráfica de una porción restante no pueda efectuarse por haberse calificado negativamente, siempre que ello no afecte a la calificación positiva e inscripción de la representación de la porción segregada”; añadiendo la primera de dichas resoluciones que “no constituye defecto el que la finca matriz no tenga la misma superficie en el Registro, pues el único obstáculo que, respecto de la superficie, puede existir en una segregación, sería que no existiera en el Registro superficie suficiente para segregar o que no estuviera identificada dicha matriz, lo que no sucede en este caso”.

3.2 De otra parte, en relación con la innecesariedad de georreferenciación de las llamadas fincas “efímeras” (como sería el caso de la finca aquí segregada, atendiendo a que la misma, junto con la otra finca aportada, dan lugar en la reparcelación a las fincas de reemplazo), que ya señaló la Resolución de 8 de junio de 2016 (BOE 28 de junio de 2016) la “posibilidad de prescindir de la representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria en los casos en que la finca resultante de la misma carezca de existencia actual por haberse producido otra modificación posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca y ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro”.

3.3 Que atendiendo a todo ello, y siendo como es el objeto principal de la escritura calificada una reparcelación voluntaria ajustada a la normativa aplicable a dicha figura y aprobada por la Administración competente (sin que ello sea discutido en la calificación), y el exceso de cabida que se hace constar una consecuencia de la necesaria descripción del resto de la finca de cuya matriz se segrega una de las fincas aportadas, debe entenderse posible la inscripción de dicha reparcelación aún en el supuesto de que no lo fuera el citado exceso de cabida. Sin que el hecho de que en la escritura de subsanación se solicite la inscripción de la reparcelación formalizada “previo hacer constar, conforme a lo previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la mayor cabida de la finca matriz, registral 3439”, deba condicionar o posponer la inscripción de la reparcelación al resultado de la tramitación de un procedimiento, el del citado artículo 199, por lo demás y por su propia naturaleza incierto en cuanto a su resultado.»

IV

Mediante escrito, de fecha 27 de mayo de 2025, el registrador de la Propiedad emitió informe confirmando la nota de calificación, en el que dejaba constancia de la extemporaneidad del recurso presentado, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 19,19 bis, 199, 201 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 108 del Reglamento hipotecario; 7 y 8 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; 146.a) del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de octubre de 2014, 21 de marzo, 12 de abril, 7 de julio, 2 y 21 de septiembre y 19 de octubre de 2016, 7, 27 y 29 de septiembre y 26 de octubre de 2017, 13 de abril y 5 de diciembre de 2018 y 19 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de febrero de 2021 y 26 de marzo de 2025.

1. Como cuestión previa antes de entrar en el fondo del asunto, debe decidirse acerca de la extemporaneidad o no del recurso presentado. De la documentación unida al presente expediente resulta la justificación de la presentación telemática en la Sede Electrónica del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes del escrito de interposición del recurso con fecha 28 de febrero de 2025 a las 20:00:37 horas. De modo que, con independencia de los avatares en la solicitud del informe y expediente al registrador de la Propiedad, el recurso ha sido presentado dentro del plazo legal de un mes establecido en el artículo 326 de la Ley hipotecaria. El registrador de la Propiedad alega la caducidad del asiento de presentación número 53/2025, mientras que el notario interpone recurso contra la calificación correspondiente al asiento número 2.896/2024. Sea como, fuere y tratándose de la misma nota de calificación en ambos asientos, procede dar trámite al presente recurso.

2. Resulta llamativa la incorporación al expediente de sendas notas idénticas de calificación desfavorables, una referida al protocolo 903/2024, presentado bajo el asiento 2.894 del Diario 2024, entrada 9240/2024, y otra nota desfavorable referida al protocolo 678/2022, presentado bajo el asiento 53 del Diario 2025, entrada 104/2025, ambos protocolos del mismo notario recurrente, y la remisión en dichas notas de calificación a otra nota de calificación de fecha 18 de abril de 2024 relativa a una presentación anterior del protocolo 678/2022. La técnica utilizada resulta del todo incorrecta por cuanto, presentado de nuevo un documento, debe realizarse una calificación íntegra del mismo sin remisiones a notas de calificación de asiento de presentación caducados conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis.2 de la Ley Hipotecaria.

3. En el presente expediente, nos encontramos con una primera escritura de reparcelación voluntaria, protocolo 678/2022, de dos fincas, aportándose a la reparcelación íntegramente una de ellas, la registral 6.041 de Calafell, tras una modificación de superficie, y en cuanto a la segunda, la registral 3.439 de Calafell, figura inscrita con una superficie de 129.804,82 metros cuadrados, de los que se segregan 10.050,51 metros cuadrados. que son objeto de aportación a la reparcelación. En una segunda escritura de subsanación de la anterior de reparcelación voluntaria, protocolo 903/2024, se subsana la superficie registral de la finca 3.439, que ahora pasa a tener 244.514,51 metros cuadrados, solicitándose el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria sin modificarse la superficie de la finca segregada de la misma y aportada a la reparcelación de 10.050,51 metros cuadrados. Dicha modificación de superficie en la registral 3.439 se justifica con un informe del departamento de Gestió Cadastral del Ayuntamiento de Calafell del que resultan las

referencias catastrales que integran la mentada finca matriz 3.439 tras la segregación de los 10.050 metros cuadrados aportados a la reparcelación.

4. Los defectos que alega el registrador de la Propiedad para suspender la inscripción de la reparcelación voluntaria y su subsanación son, en síntesis, que no se ha procedido a la determinación gráfica georreferenciada de la finca resto tras la segregación y que no cabe la modificación de superficie de dicha finca resto tras la aprobación firme en vía administrativa del proyecto de reparcelación.

5. La calificación registral no puede ser mantenida en ninguno de sus extremos. En cuanto al primer defecto, porque constan incorporados al expediente en formato GML las coordenadas de la finca resto y constan identificadas las parcelas catastrales que la integran, tal y como exigen los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria y la Resolución conjunta de la Dirección General de Catastro y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de septiembre de 2020. Cuestión diferente hubiera sido si el registrador, al calificar la base gráfica catastral, el GML aportado y proyectados sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, observara alguna inexactitud que exigiera su modificación. No siendo este el caso ni el defecto alegado, lo procedente es iniciar el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y, a resultados del mismo, determinar o no la inscripción de la rectificación y la base gráfica de la finca matriz.

6. En cuanto al segundo de los defectos, tiene razón el notario cuando en su informe alega la inexactitud de la nota de calificación que se refiere a la aportación de la finca 3.439 al proyecto de reparcelación por cuanto que no se aporta dicha finca, sino una porción de la misma, 10.050,51 metros cuadrados, que en ningún momento ha sido objeto de modificación. La modificación de superficie que ahora se pretende no altera en modo alguno el perímetro de la unidad de actuación que fue objeto de aprobación administrativa, por lo que dicha rectificación de superficie no debe ser objeto de nueva aprobación administrativa por el Ayuntamiento de Calafell.

Cuando el artículo 7.3 del Real Decreto 1093/1997 exige como requisito que ha de contener el título inscribible de la reparcelación la «especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieren con los del proyecto», se está refiriendo a las modificaciones descriptivas necesarias relativas a la superficie afectada por la actuación urbanística; en el mismo sentido se pronuncia el artículo 8.2 del mismo Real Decreto cuando establece que «la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para: (...) 2. 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», y justo con dicha literalidad, la superficie que haya de ser incluida en la unidad de actuación. De igual modo ha de entenderse lo dispuesto en el artículo 146.a) del Reglamento de la Ley de Urbanismo de Cataluña: «En la relación de las fincas aportadas se debe hacer constar, respeto de cada una de ellas, lo siguiente: a) Su descripción de acuerdo con la realidad física y con las especificaciones requeridas por la legislación hipotecaria. Si la descripción de la finca en el Registro no coincide con la real, por razón de su extensión superficial, límites o edificaciones que se tengan que mantener, se hace constar así en el proyecto, a fin de que se lleve a cabo la rectificación registral que proceda en cada caso. Si la finca no consta inscrita en el Registro, el proyecto lo debe hacer constar, a los efectos de su inmatriculación».

7. En los términos planteados, no existen obstáculos para el inicio del procedimiento del artículo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la rectificación de superficie de la finca matriz no aportada a la unidad de actuación. Por último, en cuanto a la solicitud de inscripción parcial de los documentos, es decir, inscripción de la reparcelación sin la modificación de superficie de la finca matriz, al no resultar del expediente su solicitud en la presentación de los documentos o posteriormente, sino sólo en sede de recurso, no puede ser tenida en consideración en la resolución del presente expediente.

En base a todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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 julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.