

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22406 *Resolución de 5 de agosto de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación realizada por la registradora de la propiedad de Enguera, por la que se suspende la inscripción de proyecto de reparcelación.*

En el recurso interpuesto por doña María José Tortosa Tortosa, como alcaldesa-presidenta del Ayuntamiento de Vallada, contra la calificación realizada por la registradora de la Propiedad de Enguera, doña María Paz Cucarella Ferri, por la que suspende la inscripción de un proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución (...).

Hechos

I

Con fecha 15 de mayo de 2023, se presentó en el Registro de la Propiedad de Enguera proyecto de reparcelación del «Parque Estratégico Empresarial (...)» en Vallada, junto con la publicación de la aprobación de la reparcelación en el «Boletín Oficial de la Provincia» de fecha 17 de mayo de 2019 y publicación en el «Diario Oficial de la Comunidad Valenciana» de fecha 11 de enero de 2021, dando lugar a la calificación registral de fecha 22 de mayo de 2023.

Con fecha 31 de marzo de 2025, volvió a presentarse el mismo proyecto de reparcelación.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Enguera, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En el ejercicio de la Calificación Registral sobre la legalidad de los documentos presentados, se observan los siguientes hechos y fundamentos de Derecho.

Hechos:

En fecha quince de mayo de dos mil veintitrés se presenta en este registro, con asiento de presentación 1850 del diario 57, por triplicado proyecto de reparcelación del (...) en Vallada junto con publicación de la aprobación de la reparcelación en el BOP de fecha diecisiete de mayo de dos mil diecinueve y publicación en el DOCV de fecha once de enero de dos mil veintiuno, dando lugar a calificación registral de fecha veintidós de mayo de dos mil veintitrés. Con fecha treinta y uno de marzo de dos mil veinticinco vuelve a presentarse el mismo proyecto de reparcelación.

A. Como requisitos formales necesarios para la reparcelación deberán aportarse:

- Gml de las cuatro fincas resultado y de las fincas de origen no inmatriculadas (10, 13, 15, 17 y 18) (art. 9.b LH).
- Indicar los valores de las fincas de origen y de resultado
- Proporción de las fincas de origen en las de resultado.
- Descripciones de las fincas segregadas de las fincas 2175, 6873, 3266 y 3297 (art. 9 LH y 51 RH), como operación previa a la aportación a la reparcelación, con los

GML correspondientes así como si deben quedar a nombre del titular de la finca de origen.

– Se ha presentado embargo de TGSS sobre varias de las fincas registrales, siendo necesario que se proceda a la asignación de esta carga en las fincas de resultado.

B. Al margen de los anteriores requisitos que deberán cumplirse, la citada reparcelación ha sido objeto de varios informes previos debido a la situación concursal de uno de los titulares de varias fincas de origen, Promociones Industriales Mafort SL.

Con carácter previo se presentó en el Registro de la Propiedad de Enguera el veintitrés de julio de dos mil veinte, con entrada 1003/2020, el Proyecto de reparcelación (...) junto con escrito del administrador concursal, para precalificación registral y análisis de la situación concursal del titular Promociones Industriales Mafort SL, y se emitió informe con fecha 28 de julio de 2020, en el que ya se observaban las siguientes circunstancias a tener en cuenta para su posterior inscripción en el registro:

1. Promociones Industriales Mafort SL consta inscrito en el registro en fase de liquidación en procedimiento seguido en el Juzgado de lo Mercantil número uno de Valencia se sigue concurso ordinario número 376/2013.

Por auto de fecha veinticuatro de febrero de 2015, se decreta la apertura de la fase de liquidación a instancia del deudor, así como se decreta la suspensión de las facultades de administración y disposición del deudor sobre su patrimonio, con todos los efectos previstos en el título III de la Ley Concursal; se declara la disolución de la mercantil, así como en todo caso el cese de los administradores o liquidadores que fueron sustituidos por la administración concursal; se declara el vencimiento anticipado de los créditos concursales aplazados y la conversión en dinero de aquellos que consistan en otras prestaciones. Según resulta del testimonio presentado en el registro del Decreto de adjudicación de fecha catorce de febrero de dos mil diecinueve, se hace constar la aprobación de del plan de liquidación de fecha once de mayo de dos mil quince presentado por la Administración Concursal. Copia de dicho plan de liquidación consta archivado en el registro.

2. Se inicia la tramitación de la reparcelación (...) en la que la mercantil Promociones Industriales Mafort SL aporta una serie de fincas de origen que dan C.S.V. (...) como resultado fincas que se adjudican al Ayuntamiento de Vallada, no resultando fincas de resultado adjudicadas a Promociones Industriales Mafort SL y reconociendo además un crédito resultante a favor del Ayuntamiento de Vallada de 169.224'39 euros, resultado de la compensación [sic] que se indica en el cuadro de liquidación provisional.

3. En el escrito firmado por el administrador concursal, que dio lugar a la entrada 1003 del año 2020 en este registro, se indica que cuando “se aprobó el proyecto de reparcelación de la (...) al Ayuntamiento de Vallada le correspondían 98.428'103 m² de suelo en función de las fincas aportadas. Sin embargo al Ayuntamiento de Vallada solo se le adjudican 20.000 m² de suelo, adjudicándose Promociones Industriales Mafort, S.L. 78.428'103 m² que en realidad correspondían al Ayuntamiento de Vallada. Estos metros de suelo transformados en aprovechamiento equivaldrían a 54.899'672 m²techo. Cuando se redacta y aprueba el proyecto de reparcelación de la (...) mediante Resolución n.º 421 de 4 de octubre de 2019, por el Concejal Delegado de Urbanismo, se tiene en consideración este exceso de metros adquiridos por Promociones Industriales Mafort, S.L en la (...) A la vista de lo anterior se compensan los 45.290'11 m²techo que el Ayuntamiento de Vallada tiene de exceso de aprovechamiento en la Unidad 2-B de Valpark y que corresponde a Promociones Industriales Mafort, S.L., con los 54.899'672 m² de techo que ésta ostenta como exceso de aprovechamiento Promociones Industriales Mafort, S.L frente al Ayuntamiento de Vallada en la reparcelación (...) Con este resarcimiento aun resultaría que Promociones Industriales Mafort, S.L., debería compensar al Ayuntamiento de Vallada con 9.689'562 m² techo, que al no poder materializar se satisfarían mediante compensación económica, que al valor se fijó en el proyecto de reparcelación, ascendería 169.224'39 euros”.

Conforme el proyecto de reparcelación presentado actualmente, y tras ajustes en las superficies de las fincas: “se compensan los 44.871,80 m² techo que el Ayuntamiento de Vallada tiene de exceso de aprovechamiento en la Unidad (...9 y que corresponde a Promociones Industriales Mafort, S.L., con los 54.899’672 m² de techo que ésta ostenta como exceso de aprovechamiento Promociones Industriales Mafort, S.L frente al Ayuntamiento de Vallada en la reparcelación (...) Con este resarcimiento aun resultaría que Promociones Industriales Mafort, S.L., debería compensar al Ayuntamiento de Vallada con 10.027,872 m² de techo, que al no poder materializar se satisfarían mediante compensación económica, que al valor se fijó en el proyecto de reparcelación, ascendería 176.590,83 euros”.

4. El plan de liquidación de la concursada, firmado el 11 de mayo de 2015, antes de aprobarse la reparcelación, contempla como modos de realización de los bienes la venta directa durante un periodo de tiempo a contar desde la aprobación del plan de liquidación, en su defecto subasta y algunos supuestos de dación en pago de bienes con privilegio especial a los acreedores.

5. En el presente caso la aportante Promociones Industriales Mafort SL realiza un acto dispositivo de aportación de las fincas, realizado en fase de liquidación; aportación que conlleva que no se adjudique ninguna finca de resultado a la aportante y se reconozca además deuda a favor del ayuntamiento a cargo de la sociedad concursada. Dicha aportación para compensación del exceso de adjudicación resultante de otra reparcelación anterior con resultado de una deuda además a favor del ayuntamiento de Vallada, no aparece contemplado de forma expresa en el plan de liquidación, en el que si se incluye una de las fincas (Finca 2175 de Vallada incluida en partida 1.1.2.2 en fincas en suelo urbanizable uso industrial). Se trata por tanto de un acto no previsto en el plan de liquidación, que excede de las facultades del administrador concursal y que requerirá aprobación judicial expresa.

Para poder practicar la inscripción de la reparcelación, estando la aportante Promociones Industriales Mafort SL en fase de liquidación con un plan de liquidación judicialmente aprobado en el que no hay previsión expresa para las fincas afectadas por la reparcelación, y con el resultado de adjudicación antes indicado, será necesario aprobación judicial expresa por parte del juzgado de lo mercantil número 1 de Valencia, ante el que se sigue el procedimiento concursal, de las citadas operaciones que implican la aportación de fincas al proyecto de reparcelación, con el resultado de no obtener finca alguna de resultado por la compensación de los excesos y defectos de aprovechamiento en favor del Ayuntamiento de Vallada y que además generan un reconocimiento de deuda a favor del ayuntamiento de 176.590,83€.

En este mismo sentido parece pronunciarse el administrador concursal, en la contestación a la providencia de 21 de diciembre de 2020, al indicar que “la autorización judicial en todo caso se debería limitar a aprobar la compensación de los excesos y defectos de aprovechamientos realizados”.

En conclusión, para que Promociones Industriales Mafort SL pueda realizar la aportación de las fincas, sin obtención de fincas de resultado y con la citada compensación en metálico a favor del ayuntamiento de Vallada como consecuencia de la compensación de excesos y defectos de aprovechamiento de otras reparcelaciones anteriores, será necesario que el administrador concursal solicite expresamente al juzgado aprobación judicial de las citadas operaciones de las fincas de la concursada.

Fundamentos de Derecho

I. El Principio de calificación registral del art. 18 y 19 LH y 99 y ss. RtoH cuyo tenor dispone que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

En concreto, para el caso de documentos judiciales, el art. 100 RH dispone: La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los “documentos públicos autorizados o intervenidos por notario” por el artículo 143 del Reglamento Notarial, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye “podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias”. Impugnada esta redacción según el Real Decreto 45/2007, de 19 de Enero, ha sido confirmada expresamente por el Tribunal Supremo en sentencia de 14 de octubre de 2008.

Además el Tribunal Constitucional en sentencia STC 207/1999, de 11 de noviembre de 1999 que “la función calificadora que realiza el Registrador de la Propiedad comporta, asimismo, un juicio de legalidad, atinente no sólo a la legalidad formal o extrínseca del documento o título inscribible sino también, como establece el art. 18 de la Ley Hipotecaria, a la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

II. En relación a la situación concursal, hemos de precisar desde un punto de vista legal que la inscripción de la situación concursal es una publicidad obligatoria respecto de todos los bienes del concursado, en relación al art. 24,3.º LC, actual 36 y 37 TRLC. Para el convenio art. 132 LC, actual 390 TRLC, para la liquidación 144 LC, actual 410 TRLC.

Si no consta inscrita la situación concursal, en cualquiera de sus fases mediante testimonio de la resolución judicial correspondiente a la que acompañará, en su caso, el contenido del convenio o el plan de liquidación, se produciría:

1. Infracción de una norma legal de obligado cumplimiento.
2. Inseguridad en el tráfico jurídico inmobiliario por la inexactitud de los pronunciamientos registrales, que haría que pudiera aparecer un tercero protegido por el art. 34 LH que contratara apoyándose en los fuertes efectos derivados de un Registro Jurídico como el nuestro basados entre otros en los principios hipotecarios de salvaguarda de los asientos registrales por los tribunales (art. 1 LH), legitimación (art. 32 LH) y fe pública registral (art. 34 LH).
3. Responsabilidad derivada de la inexactitud de los datos obrantes en el Registro al expedir la publicidad formal por medio de Notas simples o lo que es más grave de certificaciones, publicidad en la que se habrían apoyado otras instituciones públicas o privadas para reclamar sus derechos.
4. Y lo que es más importante, perjuicio para el propio concursado, para los acreedores concursales y su par condicio creditorum, ya que no se podrían proteger registralmente sus intereses a través de la calificación.

Siendo esta calificación uno de los instrumentos de realización más importantes del principio de seguridad en el tráfico, derivado del art. 9.3 CE y relacionado con el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva del art. 24 CE, entendemos que si no se presenta el Concurso a inscripción entre otras vicisitudes, no se podría saber si las facultades de administración y disposición están en alguna medida afectadas para la contratación o el ejercicio del comercio según el art. 40 LC y concordantes. El concurso es una situación que afecta a la persona del deudor concursado y puede producir una serie de alteraciones en sus facultades de administración y disposición, que afectará directa o indirectamente en su esfera negocial.

Atendiendo a la doctrina más autorizada, García- García en “El Código de Legislación Inmobiliaria”, Pau Pedrón en la obra “Las limitaciones patrimoniales del concursado” y Curiel Lorente en “Concurso de acreedores y registro de la Propiedad”, distinguen dentro de un aspecto dinámico del concurso, que mientras los actos

otorgados por el deudor en la Fase Común sin los administradores concursales cuando esto sea necesario, “no son válidos y por tanto no son tampoco inscribibles hasta que no sean confirmados o convalidados” artículo 40,7,2 LC, y los actos de enajenación y gravamen de los bienes que forman parte de la masa activa del concurso requieren de previa autorización judicial salvo que se trate de actos dentro del giro o del tráfico de la profesión (art. 43,3 LC), en la Fase de Convenio la infracción de las restricciones contenidas en el mismo, “no hace nulo, ni anulable sino rescindible el acto o contrato y por tanto susceptible de inscripción”. Según el art. 137,2 LC la inscripción del convenio no impedirá el acceso a dichos Registros de los actos contrarios, pero perjudicará a cualquier titular registral la acción de reintegración a la masa que, en su caso, se ejercite. En la fase de liquidación toda operación debe ajustarse al plan de liquidación, siendo nulos de pleno derecho los actos que lo infrinjan.

En definitiva lo que se deduce es que las posibles limitaciones del plan de liquidación cierran el Registro de la Propiedad a los actos contrarios a él, siendo obligatoria su previa inscripción íntegra para que se tenga conocimiento de los mismos y pueda calificarse en consecuencia. En este punto la falta de documento íntegro (testimonio del plan de liquidación que acompañe al auto de apertura), lo es por dos motivos fundamentales: el primero, dar publicidad formal eficaz y evitar la aparición de terceros protegidos por la fe pública registral.

Profundizando en este mismo fundamento, podríamos incluso llegar a distinguir entre la publicidad de la situación concursal, es decir en el caso que nos ocupa la del testimonio de la resolución que abre la liquidación; de la que habría que dar al contenido íntegro del Plan de liquidación efectivamente aprobado para calificar en consecuencia la operación y en este sentido de modalizar el asiento registral destacamos la doctrina de la DGRN en Resolución de 27 de febrero de 2012 reafirmada en Juicio Verbal 656/2012.

Los argumentos legales que aducimos en este sentido son múltiples:

IV.1 Desde un punto de vista auténtico:

1. Que la inscripción de la situación concursal es una publicidad obligatoria, en la Fase de Liquidación se dará a la resolución judicial la misma publicidad que a la declaración de concurso.
2. Que el concurso, sigue siendo un proceso de ejecución universal concentrado en un único órgano judicial y que alcanza todo el patrimonio del deudor, menos el legalmente inembargable, porque convoca a todos los acreedores del deudor concursado.
3. Que el crédito que ahora tratamos es no un bien con crédito con privilegiado especial
4. Que en la Fase de Liquidación se han de seguir las cautelas señaladas para la enajenación o realización de los bienes, mirándose con disfavor la dación en pago de deuda desde la original LC hasta el actual TRLC.

Del tenor de estos artículos y su interpretación sistemática extraemos que la liquidación es aquella fase del concurso de acreedores dirigida a convertir en dinero los bienes y derechos que integran la masa activa para el pago a los acreedores por el orden legalmente establecido, por lo que en dicha fase sólo caben actos de realización de bienes y derechos de la masa activa para el pago ordenado de los créditos del concursado, bajo el control judicial, pudiendo enajenarse en bloque unidades productivas, o toda la empresa, que continúa su actividad, bajo el principio de conservación de la empresa y de los contratos laborales conforme al plan de liquidación aprobado del art. 148 y 149 LC. Los demás bienes se enajenan por las normas del procedimiento de apremio de la LEC. Con lo que se deduce que es necesario que junto a los autos testimoniados de la apertura de la liquidación y de aprobación del plan, se aporte el contenido del plan de liquidación y en su caso la autorización judicial del art. 155 LC para verificar que las entidades que se venden no son de las que necesitarían subasta judicial por ser supuesto excepcional o existir soporte legal en el

plan aprobado y que la venta directa, apartándose de la subasta, se han realizado siguiendo el plan que contuviera esos extremos o el testimonio de la autorización judicial de venta directa porque parece que del literal de la Ley Concursal se requiere.

IV.2 Desde un punto de vista doctrinal:

Autores como García-García, Pau Pedrón, Curiel Lorente o Domínguez Calatayud plantean la necesidad en todo caso de la aportación del plan para poder calificar la operación y además la posibilidad de que el Registro publique no solo la apertura de la fase de liquidación, sino también el plan de liquidación, pues este puede contener reglas de atribución de facultades dispositivas, por un lado y excepciones a la regla de enajenación por subasta, por otro, por lo que parece conveniente esa constancia registral como alternativa a la necesidad de que el plan se aporte junto con cada acto inscribible para comprobar si ese acto inscribible está ajustado o no a las previsiones del plan, ahora presentado el documento de enajenación se hace indispensable que se aporte el contenido del plan.

Además señala la doctrina que servirá de título la Escritura pública, otorgada en representación del deudor, por la administración concursal, en la que se reseñarán las circunstancias de la dación y las del plan de liquidación que se esté ejecutando, así como la autorización judicial, en los casos en que sea precisa, sirviendo de título el testimonio de la resolución judicial firme.

IV.3 Desde un punto de vista de las RDGRN:

Podemos acudir analógicamente a la Resolución de la DGRN 27/2/2012 en un supuesto de hecho de concurso en fase de convenio, en el que se da la razón al Registrador en el extremo contenido en la Nota de Calificación de exigir no sólo la aprobación del convenio sino el contenido del mismo y mostrándose contrario a la dación en pago salvo que exista autorización judicial, distinguiendo el art. 132 LC del art. 137 LC, a los efectos de comprobar si se ajusta o no al mismo y modalizar el asiento correspondiente. Un poco como ocurre al distinguir como hace esta Nota entre la publicidad del auto de liquidación del art. 144 LC y el contenido del plan de liquidación a los efectos de los arts. 148; 149 y 155 LC.

Además señalamos la RDGRN 8/6/2010 en relación a la forma de acreditar la autorización judicial para la venta de un bien del concursado, cuando dicha autorización sea necesaria, es el testimonio del auto correspondiente, expedido por el Secretario, que acredite la autenticidad y contenido del auto, aunque no conste en él la firma del Juez.

III. En cuanto a los requisitos técnicos de la aportación de GML y descripción de fincas:

Art. 9 LH: El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquella. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación,

expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices (...)

c) La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título.

d) El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido. También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas.

f) La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.

g) El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice.

h) La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.

i) El acta de inscripción y la firma del Registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para determinadas inscripciones.

En su virtud,

Resuelvo suspender la inscripción solicitada por la concurrencia del defecto mencionado. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados.

Notifíquese al interesado y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles.

Esta nota de calificación negativa podrá (...)

Se firma la siguiente en Enguera, a fecha de la firma digital. Paz Cucarella Ferri Registradora de Enguera Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Paz Cucarella Ferri registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Enguera a día treinta y uno de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María José Tortosa Tortosa, como alcaldesa-presidenta del Ayuntamiento de Vallada, interpuso recurso el día 8 de mayo de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente, resumidamente:

«Que de los diversos motivos que aducen la Registradora de la Propiedad para la suspensión de la calificación, el Ayuntamiento de Vallada únicamente formula su recurso

en lo que afecta a la necesidad de obtener la autorización por parte del Juzgado de lo Mercantil, más concretamente:

“En conclusión, para que Promociones Industriales Mafort SL pueda realizar la aportación de las fincas, sin obtención de fincas de resultado y con la citada compensación en metálico a favor del ayuntamiento de reparcelaciones anteriores, será necesario que el administrador concursal solicite expresamente al juzgado aprobación judicial de las citadas operaciones de las fincas de la concursada.”

Antecedentes de hecho

Primero.—El Ayuntamiento de Vallada, con fecha 31 de marzo de 2025, presento Proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución (...) ante el Registro de la Propiedad de Enguera, a fin de que se procediera a su inscripción definitiva.

Segundo.—La Sra. Registradora de la Propiedad de Enguera, ese mismo día emite calificación en los siguientes términos

“Resuelvo suspender la inscripción solicitada por la concurrencia del defecto mencionado, Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados.”

Antecedentes de hecho

Único.—El Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Vallada dictó Resolución núm. 421 de 4 de octubre de 2019 por la cual se procedió a aprobar el Proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución (...) de Vallada.

Tras la remisión del Proyecto de Reparcelación al Registro de la Propiedad de Enguera para su inscripción, la Registradora en fecha 28 de julio de 2020 emite un informe donde se detectan una serie de deficiencias y errores.

El Concejal Delegado de Urbanismo dictó Resolución núm. 406 de 14 de diciembre de 2020, aprobando la rectificación del Proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución (...) de Vallada, junto con el Texto Refundido del Proyecto de reparcelación, que comprendía subsanaciones advertidas por la Registradora de la propiedad de Enguera en su informe de fecha 28 de julio de 2020.

Por escrito presentado el 16 de diciembre de 2020, se solicitaba la autorización judicial del Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Valencia, Concurso Voluntario 376/2013, para la aprobación del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución (...) de Vallada, que incluía fincas titularidad de la concursada Promociones Industriales Mafort S.L., y que según el informe de la Registradora de la Propiedad de fecha 28 de julio de 2020, para poder practicar la inscripción de la reparcelación, estando en fase de liquidación, era necesaria para su inscripción.

Por Providencia de 21 de diciembre de 2020, se concede el plazo de 10 días a las partes para que presenten alegaciones.

La Administración Concursal de Promociones Industriales Mafort S.L., presenta escrito de alegaciones fechado el 23 de febrero de 2021 manifestando que la autorización judicial se debería limitar a aprobar la compensación de excesos y defectos de aprovechamientos realizados.

Por Diligencia de Ordenación de 3 de marzo de 2020 se tienen por efectuadas las manifestaciones del administrador concursal, en relación con el escrito presentado por el Ayuntamiento de Vallada, dando traslado a los efectos oportunos.

Con fecha 29 de abril de 2021, el Ayuntamiento de Vallada presenta escrito ante el Juzgado de lo Mercantil recordatorio, instando el pronunciamiento de éste para procurar la inscripción en el Proyecto de Reparcelación de la UE (...) de Vallada.

Con fecha 8 de agosto de 2022, y a la vista de los escritos del Administrador Concursal de Promociones Industriales Mafort S.L., la Registrador de la Propiedad de Enguera emite nuevo informe, en fecha 1 de agosto de 2022, concluyendo que para

poder practicar la inscripción de la reparcelación, estando la aportante Promociones Industriales Mafort S.L. en liquidación, sería necesario la aprobación judicial expresa de la citada aportación de fincas al proyecto de reparcelación, con la en dos fases. La Fase-A, aprobada por Resolución de Alcaldía 6/2010 de fecha 13 de enero de 2010, e inscrita en este Registro de la Propiedad de Enguera, y la Fase-B aprobada por Resolución del Concejal de Urbanismo n.º 421 de 4 de octubre de 2019.

Cuando se aprobó el proyecto de reparcelación de la UE (...) de Vallada, al Ayuntamiento de Vallada le correspondían 98.428'103 m² de suelo en función de las fincas aportadas. Sin embargo al Ayuntamiento de Vallada solo se le adjudicaron 20.000 m² de suelo, adjudicándose Promociones Industriales Mafort, S.L. los 78.428'103 m² que en realidad correspondían al Ayuntamiento de Vallada (estos metros de suelo transformados en aprovechamiento equivaldrían a 54.899'672 m² techo).

Así en el apartado I de la Memoria del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución (...9 ya inscrita, en su apartado 10, se hacía constar ese exceso:

“Los excesos y defectos de aprovechamiento (78.428,10 m²/suelo neto) serán compensados entre ambos en Acuerdo que se refrendado partes.”

Pero es que en el Cuadro n.º 4 del Apartado V de la Memoria del Proyecto de Reparcelación de la (...) constaba expresamente, que dicho defecto correspondía a la finca resultante n.º 4 que se le adjudica al Ayuntamiento de Vallada por 78.428'10 m²/suelo neto.

A la vista de lo anterior, cuando se redacta y aprueba el proyecto de reparcelación de la (...) mediante Resolución n.º 421 de 4 de octubre de 2019, y su rectificación de fecha 14 de diciembre de 2020 por el Concejal Delegado de Urbanismo, se tiene en consideración este exceso de metros adquiridos por Promociones Industriales Mafort, S.L. en la (...)

Por ello en el Apartado IV correspondiente a los Cuadros de Derechos, Adjudicaciones y Cuenta de Liquidación Provisional de la Memoria del Proyecto de Reparcelación de la UE (...) de Vallada, consta la referencia a los 78.428'10 m²/suelo neto.

A la vista de ello se compensan los 44.871'80 m²/techo que el Ayuntamiento de Vallada tiene de exceso de aprovechamiento en la Unidad UE (...) de Vallada (frente a Promociones Industriales Mafort, S.L.) con los 54.899'672 m²/techo que Promociones Industriales Mafort, S.L. tiene como exceso en la Unidad UE (...) de Vallada (frente al Ayuntamiento de Vallada).

Con este resarcimiento aun resultaría que Promociones Industriales Mafort, S.L., debería compensar al Ayuntamiento de Vallada con 10.027'872 m²techo, que al no poder materializar se satisfacerían mediante compensación económica, que al valor se fijó en el proyecto de reparcelación, ascenderían a 176.590'83 euros).

Todos estos datos constan en la Memoria del Proyecto de Reparcelación aprobado por el Ayuntamiento de Vallada Resolución n.º 421 de 4 de octubre de 2019, rectificada mediante Resolución n.º 406 de fecha 14 de diciembre de 2020.

Por lo tanto, los excesos y defectos de aprovechamiento urbanísticos derivados de las unidades de Ejecución (...) del Plan Especial (...) de Vallada existentes entre el Ayuntamiento de Vallada y la Promociones Industriales Mafort, S.L., se encuentran finalmente compensados con la aprobación del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución (...) de Vallada,

Fundamentos de Derecho

Primero.—Normativa aplicable.

El presente recurso se encuentra regulado en el art. 66, así como en los 322 y ss. de la Ley Hipotecaria, estando el Ayuntamiento de Vallada legitimado, de conformidad con lo que dispone el art. 325 de dicho texto legal, y habiéndose interpuesto el recurso gubernativo en el plazo que contempla el art. 326 de la Ley Hipotecaria y con los

requisitos exigidos en el referido precepto, interesando se siga su tramitación conforme dispone el art. 327 de dicho texto legal.

Segundo.—Marco legal de la reparcelación urbanística.

La reparcelación urbanística es un instrumento de gestión del suelo mediante el cual se distribuyen equitativamente beneficios y cargas de la urbanización entre los propietarios de un ámbito de actuación. Su carácter forzoso viene reconocido tradicionalmente en nuestro ordenamiento: ya el Decreto 1006/1966 establecía que “la reparcelación procederá con carácter obligatorio entre los propietarios del polígono” (BOE-A-1966-6972 Decreto 1006/1966, de 7 de abril, por el que se...). En la legislación urbanística vigente, aunque desarrollada por las Comunidades Autónomas, se mantiene la esencia: aprobado definitivamente un proyecto de reparcelación, éste es obligatorio para todos los titulares afectados. La reparcelación conlleva por ministerio de la ley la transmisión y reordenación de derechos sobre las fincas: las parcelas de origen aportadas se extinguen y son sustituidas por las fincas de resultado adjudicadas, operando la figura de la subrogación real.

En efecto, el Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal consagra esta subrogación automática. El artículo 23.1 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 dispone que “el acuerdo aprobatorio de los instrumentos de distribución de beneficios y cargas produce el efecto de la subrogación de las fincas de origen por las de resultado”. La jurisprudencia ha resaltado esta consecuencia: aunque físicamente las fincas cambien, “jurídicamente sí son los mismos inmuebles” desde el punto de vista del derecho de propiedad, dada la aplicación de la subrogación real establecida en la ley (STS 438/2015, 23 de Julio de 2015 - Jurisprudencia - VLEX 582812042).

En otras palabras, la propiedad y demás derechos reales de los titulares continúan existiendo, manteniendo a sus titulares y su contenido, pero referidos ahora a un nuevo objeto (la finca resultante) en lugar de la finca originaria (Resoluciones diciembre-2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.). No se trata de una transmisión voluntaria ni dispositiva negociada por el propietario, sino de una mutación jurídica imperativa, consecuencia directa del acto administrativo firme de reparcelación. Por ello, los derechos de terceros (hipotecas, cargas, anotaciones) también se trasladan automáticamente a las nuevas fincas adjudicadas al mismo titular, respetando su rango registral original, sin requerir consentimiento expreso de sus titulares, conforme prevén las normas registrales (v. gr. arts. 16 a 18 del RD 1093/1997, sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística).

Cabe destacar que la reparcelación forzosa tiene naturaleza eminentemente pública: cumple fines de ordenación territorial y equidistribución de cargas de urbanización. El Tribunal Supremo ha señalado que la ejecución de la urbanización es “obra de naturaleza pública cuya titularidad corresponde a la Administración actuante” (STS 438/2015, 23 de Julio de 2015 [...]). Por tanto, las obligaciones derivadas de la reparcelación (cesión de terrenos, pago de gastos de urbanización o compensaciones entre propietarios) no nacen de un contrato privado, sino de un mandato legal-administrativo. Esta obligatoriedad legal se traduce en que todos los propietarios están compelidos a acatar el proyecto de reparcelación aprobado, incluso si no prestaron su consentimiento individual (de ahí que se hable de reparcelación “forzosa”).

Tercero.—Efectos de la reparcelación en el concurso de acreedores.

La declaración de concurso de acreedores de una sociedad propietaria de suelo no altera las potestades de ordenación urbanística de la Administración ni el carácter imperativo de los actos de reparcelación. Es cierto que la legislación concursal establece la competencia exclusiva del juez del concurso en materia de acciones de contenido patrimonial contra el concursado y enajenación de bienes de la masa (arts. 50 y 142 y ss. del TRLC 1/2020). En particular, desde la declaración de concurso, “las ejecuciones

relativas a bienes y derechos del concursado integrados en la masa activa, cualquiera que sea la autoridad administrativa que las hubiera ordenado,” quedan suspendidas o sujetas a la autorización del juez concursal, salvo las excepciones legalmente previstas (BOE-A-202414488 Resolución de 17 de junio de 2024, 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 Cambados, por la que se deniega la inscripción de una hipoteca legal tácita.) (BOE-A-2024-14488 Resolución de 17 de junio de 2024, 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 Cambados, por la que se deniega la inscripción de una hipoteca legal tácita.).

Sin embargo, es crucial distinguir la naturaleza de un proyecto de reparcelación de la de una ejecución singular o acto dispositivo voluntario:

No es una “ejecución” de crédito contra el deudor, ni una enajenación voluntaria de sus bienes, sino un procedimiento administrativo de carácter general que afecta a una pluralidad de fincas y propietarios para cumplir un planeamiento urbanístico. La finalidad no es satisfacer a un acreedor particular mediante la realización patrimonial, sino redistribuir propiedad conforme al plan.

No emana de la voluntad del deudor en concurso, sino de una potestad pública. Por tanto, no estamos ante un acto de disposición que el deudor o la administración concursal pretendan realizar sobre un bien de la masa, que es lo que exigiría autorización judicial (art. 205 TRLC). Aquí el deudor concursado sufre la reparcelación en iguales términos que lo haría cualquier otro propietario, sin posibilidad jurídica de oponerse a la misma (salvo impugnación del acto administrativo por las vías contenciosas ordinarias).

En consecuencia, diversos tribunales y la propia Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) han reconocido que la situación concursal del propietario no exime el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas ni paraliza el efecto subrogatorio de la reparcelación. Más aún, la normativa concursal acomoda dichas obligaciones dentro del concurso en lugar de anularlas: por ejemplo, las cuotas de urbanización o cargas derivadas de un proyecto de reparcelación se consideran créditos concursales (si son anteriores a la declaración) o créditos contra la masa (si nacen con posterioridad). La Sala 1.ª del Tribunal Supremo, en el caso Noriega, S.L. (STS de 23 de julio de 2015), analizó precisamente la clasificación concursal de las deudas por gastos de urbanización giradas por una Junta de Compensación a una sociedad concursada. En dicha sentencia se concluyó que las cuotas devengadas antes del concurso y garantizadas con afección real inscrita son créditos concursales con privilegio especial, y las “cuotas giradas después de la declaración de concurso, tienen la consideración de créditos contra la masa” (STS 438/2015, 23 de Julio de 2015 [...]). Es decir, el ordenamiento no invalida esas deudas por el hecho del concurso, sino que las reconoce y les otorga prelación, equiparándolas a un crédito con garantía real (hipoteca legal tácita) o considerándolas gastos de la masa necesarios para el proceso concursal.

Este reconocimiento jurisprudencial implica que los actos administrativos de reparcelación mantienen su eficacia en sede concursal: si generan créditos a favor de la Administración actuante o de otros propietarios (p. ej. compensaciones en metálico por excedentes de aprovechamiento), dichos créditos deberán ser respetados dentro del concurso (como crédito concursal o contra la masa según el caso).

A la inversa, si de la reparcelación resultan fincas adjudicadas al deudor concursado, éstas ingresan en la masa activa sin trabas adicionales- por subrogación real- en sustitución de las fincas aportadas.

Por tanto, no es necesaria una autorización ad hoc del juez mercantil para “validar” un proyecto de reparcelación ya aprobado conforme a la ley, puesto que no se está disponiendo voluntariamente del activo concursal fuera de los cauces legales, sino cumpliendo un mandato legal de orden público. De hecho, los jueces del concurso carecen de competencia para aprobar o revocar actos de naturaleza administrativa urbanística, labor que corresponde a la jurisdicción contencioso-administrativa en su

caso. Este fue el criterio asumido, por ejemplo, por el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Valencia al que se dio traslado de un proyecto de reparcelación que afectaba a una concursada: la administración concursal informó que “en el seno del procedimiento concursal no cabe que el Juez del concurso apruebe un Proyecto de Reparcelación”, aceptando únicamente la posibilidad de que el juez autorizase ciertos pagos o compensaciones si fuera preciso (...) En la práctica, dicha autorización judicial concursal solo tendría sentido para realizar la entrega efectiva de un pago desde la masa activa (p.ej. si la sociedad concursada debiera abonar una indemnización en metálico derivada de la reparcelación), pero no para convalidar la transmisión de fincas de origen por fincas de resultado, pues ésta opera ipso iure desde la aprobación definitiva administrativa.

Asimismo, cabe mencionar que si bien el art. 146.3 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal exige autorización judicial para enajenar bienes necesarios para la actividad del deudor, en nuestro caso no hay enajenación voluntaria sino adjudicación forzosa de la reparcelación, y además difícilmente podría considerarse “bien necesario” una porción de terreno que el propio planeamiento ha redistribuido dejándole sin finca resultante (como sucedió en el supuesto planteado, donde la concursada aportó suelo y no recibió parcela, sino solo un derecho de crédito en la cuenta de liquidación). En definitiva, la tutela del patrimonio concursal se garantiza publicitando el concurso en el Registro de la Propiedad (anotación de concurso) y reconociendo la calificación de los créditos que se deriven del proceso urbanístico, pero no frenando la operatividad de éste, so pena de entorpecer gravemente la ejecución del planeamiento urbanístico vigente.

Abundando en lo anterior, resumimos a continuación los pronunciamientos jurisprudenciales y registrales más destacados que respaldan la obligatoriedad de la reparcelación sobre bienes de entidades en concurso, sin requerir autorización judicial para su inscripción:

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1.ª) de 23 de julio de 2015 (rec. 1530/2013): En este caso, la Junta de Compensación de Valdebebas impugnó la clasificación de sus créditos en el concurso de una promotora. El TS confirmó que las obligaciones nacidas de un proyecto de reparcelación mantienen su eficacia en el concurso, señalando que la aprobación del reparcelatorio supone la subrogación real de fincas por ministerio de la ley (STS 438/2015, 23 de Julio de 2015 [...]). Además, reconoció el carácter de hipoteca legal tácita de la afección de fincas al pago de gastos urbanísticos, clasificando esos créditos con privilegio especial o contra la masa según fueran anteriores o posteriores al concurso (STS 438/2015, 23 de Julio de 2015 [...]). En síntesis, el Supremo dio pleno valor jurídico a los efectos de la reparcelación dentro del concurso, sin exigir ninguna convalidación adicional por el juez mercantil.

Resolución de la DGRN de 4 de noviembre de 2013 (BOE 26/07/2013): Este pronunciamiento de la entonces Dirección General de los Registros y del Notariado abordó la situación registral de fincas inmersas en una reparcelación no inscrita. La DGRN afirmó que la mera aprobación administrativa de la reparcelación no extingue instantáneamente las fincas de origen a todos los efectos; éstas perviven registralmente hasta que el proyecto se inscribe y se cierran sus folios registrales (Resoluciones diciembre-2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.). No obstante, aclaró que existe una “situación transitoria de titularidades interinas” hasta la inscripción definitiva, regida por el mecanismo de subrogación real (Resoluciones diciembre-2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.). Importa resaltar que, una vez firme e inscrito el proyecto, la subrogación surte pleno efecto: “el derecho (de dominio), su contenido y su titular siguen siendo los mismos, y lo único que cambia es su objeto” (Resoluciones diciembre-2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.). Esta resolución, aunque no referida explícitamente a un concurso, refuerza la idea de que el título inscribible de la reparcelación es el acuerdo administrativo firme, sin necesidad de aportación de escrituras de transmisión otorgadas por el titular concursado ni mandamientos judiciales, puesto que la mutación operada es de origen legal.

Resoluciones de la DGRN/DGSJFP en materia concursal: Diversas resoluciones han señalado que la protección del patrimonio del concursado se articula mediante la calificación registral ordinaria (comprobando, por ejemplo, que no se contravenga un plan de liquidación aprobado) pero no impide la práctica de asientos derivados de obligaciones legales. Por ejemplo, la Resolución de 18 de noviembre de 2013 (Rec. 2631/2013) tuvo ocasión de indicar que la aprobación judicial de un plan de liquidación concursal no suponía dejar sin efecto las cargas reales urbanísticas previas. Y más recientemente, la Resolución de 17 de junio de 2024 (BOE n.º 163/2024), al tratar sobre la afección urbanística como hipoteca legal tácita, recordó la doctrina del Tribunal Supremo sobre la compatibilidad de las ejecuciones urbanísticas con el proceso concursal, mencionando expresamente la sentencia de 23 de julio de 2015 (BOE-A-2024-14488 Resolución de 17 de junio de 2024, de la...).

Estas decisiones vienen a confirmar que las notas de afección por reparcelación y los actos administrativos correspondientes mantienen su prioridad y eficacia aun en concurso, debiendo el Registro reflejarlos.

Sentencias de Tribunales Superiores de Justicia (Sala Contencioso-Administrativo): Si bien la consulta se centra en el ámbito registral, es ilustrativo señalar que la jurisdicción contenciosa también ha respaldado la prevalencia de la legalidad urbanística sobre eventuales objeciones derivadas del concurso. Por ejemplo, el TSJ de Andalucía (Sentencia de 30 de septiembre de 2015, rec. 685/2014) anuló un proyecto de reparcelación por vicios propios del acto urbanístico, pero no cuestionó su obligatoriedad sobre una entidad en concurso, dando a entender que solo por defectos urbanísticos procedía dejarlo sin efecto (no por la mera situación concursal de la propietaria). En la misma línea, los tribunales han considerado que la declaración de concurso no suspende procedimientos administrativos de equidistribución ya firmes; a lo sumo, el concursado puede comunicar su concurso a la Administración para que el crédito o débito resultante se reconozca debidamente en aquél.

Cuarto.—Inscripción registral de la reparcelación sin autorización judicial.

Desde la perspectiva registral, el título inscribible del proyecto de reparcelación es el acuerdo administrativo aprobado definitivamente y firme, normalmente documentado mediante la certificación administrativa correspondiente (acompañada de los planos y cuadros de adjudicación, conforme al RD 1093/1997). Una vez presentado dicho título en el Registro, la función calificadora del Registrador se limita a verificar los aspectos formales (competencia del órgano urbanístico, firmeza del acuerdo, cumplimiento de requisitos técnicos como la incorporación de bases gráficas, etc.) y la validez de la mutación jurídica a la luz de los asientos registrales. No corresponde al Registrador exigir una autorización del juez del concurso salvo que la legislación lo prevea expresamente para ese tipo de acto, cosa que no sucede con la reparcelación.

Conviene destacar que la Ley Concursal (hoy TRLC) sí exige, por ejemplo, autorización judicial para la venta de unidades productivas o para enajenaciones directas de bienes fuera del plan de liquidación, pero no contiene precepto alguno que condicione la eficacia de actos administrativos generales (como expropiaciones o reparcelaciones) a la venia del juez. Antes al contrario, la coordinación se realiza por otras vías: si un bien concursado es expropiado por interés público, la Administración expropiante consignará el justiprecio en la masa activa; y si una reparcelación redistribuye fincas de un concursado, el registro lo inscribirá y el concurso tomará nota del cambio de activos o pasivos que ello suponga. Exigir un auto del Juez Mercantil aprobando la reparcelación supondría invadir la esfera propia de la Administración urbanística, cuyo acto -mientras no sea anulado contenciosamente- goza de presunción de legalidad y ejecutividad.

La calificación registral, por su parte, debe respetar esa división de competencias. El Registrador puede y debe calificar, en documentos judiciales, la congruencia del mandato con el procedimiento y la competencia del órgano (art. 100 RH) (...), y en documentos administrativos, análogamente, verificar que emanan de autoridad competente, han seguido el trámite legal y no infringen prohibiciones resultantes del

Registro (art. 18 LH). No cabe oponer como defecto registral la falta de autorización concursal si la ley no la exige para el tipo de acto de que se trate. Al respecto, el Tribunal Constitucional ha avalado la función calificadora registral dentro de esos cauces legales, pero sin permitirle añadir requisitos no contemplados en la norma (...) En nuestro caso, ninguna norma urbanística ni concursal impone obtener un auto judicial para inscribir un proyecto de reparcelación. Antes bien, la propia legislación hipotecaria y urbanística prevé la inscripción directa de estos proyectos mediante la oportuna certificación administrativa (cfr. art. 52 del Real Decreto Legislativo 7/2015, art. 7 del RD 1093/1997, etc.), arrastrando las titularidades y cargas originales a las nuevas fincas.

Por último, es ilustrativo observar que en el supuesto concreto objeto de consulta, el Juzgado de lo Mercantil finalmente concluyó el concurso de la sociedad afectada sin llegar a dictar auto específico sobre la reparcelación (más allá de tomar conocimiento de la postura de la Administración concursal y del Ayuntamiento). La conclusión del concurso por liquidación implica que la administración concursal ha rendido cuentas habiendo incorporado las consecuencias patrimoniales de la reparcelación (el crédito a favor del Ayuntamiento por 176.590,83 € en la masa pasiva, y la pérdida de las fincas de origen ya compensadas). Es decir, el concurso asumió los efectos de la reparcelación sin necesidad de que el juez “autorizase” la transmisión de las fincas, confirmando en la práctica la innecesariedad de ese trámite. Pretender ahora, a efectos registrales, un pronunciamiento judicial expreso que nunca fue legalmente exigible ni emitido, supondría un círculo vicioso que únicamente dilataría e impediría la inscripción de un acto legítimo y firme.

En conclusión y en virtud de todo lo expuesto, se concluye que los proyectos de reparcelación urbanística, incluso en su modalidad forzosa, son de obligado cumplimiento para todos los titulares registrales y para la jurisdicción mercantil, sin que la situación concursal de una sociedad propietaria justifique paralizar o condicionar su eficacia. La reparcelación aprobada despliega sus efectos ipso iure, sustituyendo las fincas aportadas por las resultantes o, en su caso, generando créditos o deudas de valor, y tales efectos deben ser reconocidos en el concurso de acreedores (integrando las nuevas fincas y créditos en la masa activa o pasiva) (STS 438/2015, 23 de Julio de 2015 [...]).»

IV

La registradora de la Propiedad de Enguera emitió informe, ratificando su nota de calificación y advirtiendo que «con fecha nueve de mayo de dos mil veinticinco, con el número 1555/2025, ha tenido entrada en este registro auto dictado por el Juzgado de lo Mercantil 1 de Valencia, en el que se aprueba la compensación de excesos y defectos de aprovechamientos realizados en el proyecto de reparcelación, en los términos que se solicitaba en la calificación recurrida. Si bien dicho documento judicial no es firme, se ha solicitado por parte del Ayuntamiento la firmeza del mismo para poder proceder a la inscripción», y elevó el expediente a esta Dirección General.

Del indicado documento, que se acompañaba con el informe registral, debe destacarse lo siguiente: «El 23 de julio de 2020, la Administración Concursal presenta escrito ante el Registro de la Propiedad de Enguera solicitando a que se proceda a la inscripción de la reparcelación de la unidad de ejecución (...) de Vallada, mostrando nuestra conformidad a la compensación por los excesos y defectos de aprovechamientos existentes entre la Unidad de Ejecución (...) y la Unidad de Ejecución (...) del citado Plan Especial”. Se trata de esta inscripción que está suspendida en el Registro de la Propiedad de Enguera, hasta que vengan autorizada estas operaciones por el juez del concurso. Procede por todo ello dictar la presente resolución homologando los términos del acuerdo de compensación habido. Parte Dispositiva Se aprueba la compensación de los excesos y defectos de aprovechamientos realizados que constan en el proyecto de reparcelación: “se compensan los 45.290,11 m2 techo que el Ayuntamiento de Vallada tiene de exceso de aprovechamiento en la Unidad (...) y que corresponde a

Promociones Industriales Mafort, S.L., con los 54.899,672 m2 techo que ésta ostenta como exceso de aprovechamiento Promociones Industriales Mafort, S.L. frente al Ayuntamiento de Vallada en la reparcelación (...) Con este resarcimiento aún resultaría que Promociones Industriales Mafort S.L. debería compensar al Ayuntamiento de Vallada con 9.689,52 m2 techo, que al no poder materializar se satisfarían mediante compensación económica, que al valor que se fijó en el proyecto de reparcelación, ascendería a 169.224,39 euros". Notifíquese la presente resolución a la parte actora, haciéndole saber que frente a la misma cabe interponer recurso de reposición en el plazo de cinco días ante este Juzgado».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 18, 20, párrafo primero, y 254 de la Ley Hipotecaria; 36, 37, 148, 149, 149, 329, 331, 390, 410, 417 y 419 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; 99 y siguientes y 327 del Reglamento Hipotecario; 143 del Reglamento notarial; la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 1995; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de febrero de 1978, 30 de septiembre de 1980, 12 de marzo de 2004, 21 de marzo y 20 de abril de 2005, 19 de abril y 20 de julio de 2006, 31 de octubre de 2011, 27 de febrero de 2012, 11 de marzo de 2013, 12 de febrero, 6 de mayo, 11 y 12 de julio y 13 de octubre de 2014, 23 de junio y 30 de noviembre de 2016, 23 de febrero de 2017, 18 de octubre y 19 de noviembre de 2018 y 13 de febrero de 2019, y la Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de febrero, 16 de junio, 10 y 17 de agosto y 3 y 24 de septiembre de 2020, 4 de febrero de 2021, 8 de marzo, 1 de junio y 7 y 27 de julio de 2022, 21 y 23 de febrero de 2023, 11 de junio, 15 y 31 de julio, 15 y 30 de octubre y 21 de noviembre de 2024 y 3 de enero, 11 de abril y 23 de mayo de 2025.

1. Las cuestiones a resolver en este expediente son las siguientes: a) si para inscribir una reparcelación en la que participa con aportación de fincas una sociedad en concurso en fase de liquidación se precisa autorización del juez del concurso cuando a la concursada no se le adjudica ninguna finca, sino una compensación en metálico. En el plan de liquidación de la concursada, anterior a la reparcelación, solo se contemplan como modos de realización de los bienes la venta directa durante un período de tiempo a contar desde la aprobación del plan de liquidación, en su defecto subasta y, en algunos supuestos dación en pago «de bienes» con privilegio especial a favor de los acreedores; b) si la registradora puede calificar o no el fondo de una reparcelación o debe limitarse a los aspectos formales de la misma, y c) si en el informe del registrador se puede matizar la calificación cuando se ha presentado entre la nota de calificación y la interposición del recurso un documento subsanatorio.

2. Es necesaria la autorización judicial porque en este supuesto no se opera una subrogación de unas fincas por otras, sino que se compensa un exceso de adjudicación de metros de techo en favor de la que al no poder materializar se satisfarían mediante compensación económica, cuyo valor se fijó en el proyecto de reparcelación, ascendería 169.224,39 euros. El defecto de la adjudicación al Ayuntamiento proviene no de la reparcelación que se pretende inscribir (...), sino de otra reparcelación en la que también participó la concursada.

Se contemplan simultáneamente en el supuesto dos reparcelaciones compensando metros cuadrados de suelo e indemnizaciones de un procedimiento reparcelatorio con otro. En fin, se trata de una compleja operación que no se limita a la subrogación de unas fincas por otras en una reparcelación, sino que existen unas daciones en pago provenientes de otra reparcelación y el artículo 329.1 del texto refundido de la Ley Concursal exige unas precauciones que han de cumplirse y aprobarse en la propuesta de convenio, lo cual supone la intervención del juez, señor del concurso, al que no puede hurtarse la protección de los acreedores y la clasificación y prelación de los créditos.

El resultado es que la concursada aporta a la reparcelación cuya inscripción se pretende (...) una serie de fincas de origen que se subrogan en unas fincas de resultado en favor del Ayuntamiento reconociendo además un crédito en metálico a favor de la entidad municipal. La compensación no está prevista en el plan de liquidación de la concursada firmado el día 11 de mayo de 2015, antes de aprobarse la reparcelación, que contempla como modos de realización de los bienes la venta directa durante un periodo de tiempo a contar desde la aprobación del plan de liquidación, en su defecto subasta y algunos supuestos de dación en pago de bienes con privilegio especial a los acreedores, pero en ningún caso la compensación. En ese sentido, y en el de precisarse autorización judicial parece pronunciarse el administrador concursal, en la contestación a una providencia de fecha 21 de diciembre de 2020, al indicar que «la autorización judicial en todo caso se debería limitar a aprobar la compensación de los excesos y defectos de aprovechamientos realizados».

El juez del concurso no aprueba ni valida la reparcelación, sino que supervisa y aprueba los actos derivados de la liquidación protegiendo los intereses de acreedores y concursado.

3. En cuanto a si la registradora puede calificar o no el fondo de una reparcelación o debe limitarse a los aspectos formales de la misma es doctrina muy reiterada por este centro directivo y el artículo 99 del Reglamento Hipotecario impone la obligación y facultad del registrador de calificar «los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral».

Con ello no se cuestiona la validez intrínseca de los documentos administrativos sancionada en el artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas sino el desconocimiento de las exigencias de la legislación concursal sobre la competencia del juez del concurso que atrae por la unidad del procedimiento las cuestiones que puedan afectar a los acreedores concursales, aspectos que claramente se integran en la función registral calificadora del Registrador que no se limita, como pretende el recurrente, a verificar los aspectos formales (competencia del órgano urbanístico, firmeza del acuerdo, cumplimiento de requisitos técnicos como la incorporación de bases gráficas, etc.) y la validez de la mutación jurídica a la luz de los asientos registrales.

La doctrina de este Centro Directivo sobre la extensión de la calificación del registrador en los documentos administrativos es clara, baste con enumerar algunas de las Resoluciones que se aquí se señalan: así, la de 30 de septiembre de 1980 de la Dirección General de los Registros y del Notariado señaló que: «Las resoluciones de las autoridades administrativas tienen la misma fuerza que las de los Tribunales ordinarios, siempre que dichos acuerdos sea firmes o ejecutivos, por haberse agotado los recursos contra los mismos. Por ello, la calificación del registrador ha de ajustarse a los límites impuestos por el art. 99 RH, sin que pueda por tanto entrar a cuestionar el fondo, el fundamento, de la decisión adoptada. Ahora bien, goza el registrador de un mayor margen en la calificación de los documentos administrativos que en la de los judiciales, especialmente si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido». Doctrina reiterada en Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública de 16 de junio y 3 y 17 de septiembre de 2020, 4 de febrero de 2021 y 11 de abril y 23 de mayo de 2025, que ponen de relieve cómo la mayor amplitud con la que cuenta el registrador para calificar los documentos administrativos en relación con los judiciales se acentuó con la nueva redacción dada al artículo 99 del Reglamento Hipotecario por el Real Decreto 3215/1982, de 12 de noviembre, de suerte que hoy en día, y según la consolidada doctrina de la Dirección General, puede el registrador calificar: la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidentes esenciales de éste, y la relación del mismo con el titular registral y los obstáculos que surjan del Registro.

4. Tanto el administrador concursal cuando parece pronunciarse, en la contestación a la providencia de fecha 21 de diciembre de 2020, indicando que «la autorización judicial en todo caso se debería limitar a aprobar la compensación de los excesos y

defectos de aprovechamientos realizados», o en escrito de alegaciones fechado el día 23 de febrero de 2021 manifiesta que la autorización judicial se debería limitar a aprobar la compensación de excesos y defectos de aprovechamientos realizados, como la propia concursada al presentar en el registro aprobación judicial, no de la reparcelación, sino de las implicaciones formales de la misma, admiten la necesidad de autorización judicial. Sobre el documento presentado, señala la registradora en su informe que «con fecha nueve de mayo de dos mil veinticinco, con el número 1555/2025, ha tenido entrada en este registro auto dictado por el Juzgado de lo Mercantil 1 de Valencia, en el que se aprueba la compensación de excesos y defectos de aprovechamientos realizados en el proyecto de reparcelación, en los términos que se solicitaba en la calificación recurrida. Si bien dicho documento judicial no es firme, se ha solicitado por parte del Ayuntamiento la firmeza del mismo para poder proceder a la inscripción».

Esa presentación «extemporánea» que señala en su informe la registradora ha obligado a este Centro Directivo a continuar el expediente y dictar Resolución (cfr. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de abril de 2006 y 23 de febrero de 2017) al haberse efectuado la aportación del documento que exigía la registradora en su calificación como se señala en el párrafo anterior.

Esa es la interpretación que sostiene este Centro Directivo en las Resoluciones indicadas del párrafo sexto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

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

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, 5 de agosto de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.