

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8094 *Resolución de 18 de junio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Teruel, por la que se deniega la cancelación de cargas de urbanización.*

En el recurso interpuesto por don F. L. H. y doña R. P. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Teruel, don José Antonio Pérez García, por la que se deniega la cancelación de cargas de urbanización.

Hechos

I

Mediante escrito suscrito por don F. L. H. se solicita la cancelación de determinadas cargas de urbanización, por entender que el acuerdo adoptado por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel era de «normalización de fincas» y no de «equidistribución», por lo que no era procedente la afección por cargas de urbanización.

II

Presentado el indicado escrito en el Registro de la Propiedad de Teruel, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don F. L. H., el día 24/02/2014 bajo el asiento 717 del Diario 73, número de entrada 327, ha resuelto... 1º.—Denegar la cancelación de las cargas de urbanización relativas a las fincas registrales 40.138. 40.139 y 40.140 de Teruel por estar inscritas a favor del Ayuntamiento, y por tanto a él corresponde consentir la cancelación (art. 20 LH). 2º.—No estamos ante una normalización sino ante una parcelación. No sólo se utiliza la palabra Parcelación sino que en realidad lo que se hizo es una parcelación con todos los requisitos de ésta (de 4 fincas aportadas pasamos a 26 de resultado) y la determinación de las cargas de urbanización. 3º.—Todo ello se regula en el Título V de la Ley 5/1.999, que en su Sección I contiene las Reglas Comunes donde se encuentra el artículo 123 relativo a las cargas de urbanización, y en su Sección II se hace referencia a la Reparcelación donde se incluye el mencionado artículo 131. Y por considerarlo un defecto insubsanable se deniega la cancelación solicitada. Contra esta calificación (...). Teruel a 12 de Marzo de 2.014. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo: José Antonio Pérez García».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. L. H. y doña R. P. C. interpusieron recurso, en virtud de escrito de fecha 4 de abril de 2014, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: «(...) Primero.—Con fecha 4 de diciembre de 2006 se adoptó por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel, la aprobación de la Normalización de Fincas afectante a las parcelas 03, 04, 05 y 18 de la Manzana 98910 de las Viñas de San Cristóbal. Consecuencia del referido acuerdo se emite por D. R. M. L., Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Teruel y del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo certificado al respecto de la

precitada Normalización (...). En este certificado se informa favorablemente a la aprobación del Proyecto de Normalización bajo el fundamento de la aplicación del artículo 131 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón, el cual recoge que la Normalización de Fincas se aplicará cuando no sea necesaria la equidistribución. Segundo.—Con fecha 26 de Enero de 2007 y como consecuencia de la anterior aprobación, se expide nuevamente por el Sr. Secretario General, D. R. M. L., a efectos de su inscripción en el registro de la Propiedad, de conformidad con los artículos 308 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana y 6 del Reglamento de Ejecución para la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de Naturaleza Urbanística, Certificación del Proyecto de Normalización de Fincas anteriormente citado, sobre el que en ningún momento, ni en la memoria, ni en la justificación, ni en el resto del contenido del Proyecto se hace referencia alguna la denominación de parcelación urbanística, tal y como manifiesta el Ilmo. Sr. Registrador de la Propiedad de Teruel en la calificación desfavorable que origina el presente recurso (...) Tercero.—Dicho certificado administrativo fue objeto de calificación favorable por el Ilmo. Sr. Registrador de la Propiedad de Teruel, quien tras examinar los antecedentes obrantes en su registro, practicó la inscripción de las fincas resultantes descritas en el Proyecto de Normalización de Fincas, practicando el cierre de la hoja registral de las fincas de origen. Consecuencia de esta inscripción pasan a ser titularidad de quien hoy comparece las fincas resultantes de la Normalización: las 14, 15 y 16 en Pleno Dominio, y las 20, 23 y 26 en un 18,58%. El título por el que se adquieren como puede verse en la nota simple (...) es el de Normalización de Fincas, no el de Parcelación o Reparcelación, por lo tanto parece evidente que no resultará de aplicación en este supuesto, tal y como esgrime el Ilmo. Sr. Registrador, el Título V de la Ley 5/1999 en lo que corresponde a cargas urbanísticas, sino únicamente en lo correspondiente al artículo 131 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Aragón. Cuarto.—La nota de calificación practicada ignora y por ende infringe el contenido normativo de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Aragón, la cual como se ha evidencia supra en su artículo 131 especifica que únicamente cabrá la normalización de finca para aquellos supuestos en los que no exista equidistribución de beneficios y cargas: «Artículo 131 Normalización de fincas (...)» En consecuencia difícilmente podrá seguir sustentándose por el Ilmo. Sr. Registrador que la calificación se practicó de forma correcta, pues como se evidencia de la documental aportada el doc. calificado es un Proyecto de Normalización de fincas sobre el que de ninguna manera cabe una equidistribución de beneficios y cargas como recogía el documento calificado. Expuesto cuanto antecede resulta palmario de toda la tramitación practicada que se produce tanto un error de la Administración actuante, al tramitar un Proyecto de Normalización con cargas Urbanísticas, como un Proyecto de Parcelación o Reparcelación Urbanística, como del Ilmo. Sr. Registrador el cual no debería haber calificado el precitado documento pues el mismo vulneraba la normativa urbanística aplicable en ese momento, hecho que determinaba la nulidad del documento trasladado para su calificación. Quinto.—En aplicación de los arts. 324 y ss de la Ley Hipotecaria interponemos el presente recurso frente a la calificación desfavorable emitida por el Sr. Registrador, puesto que de todo lo referido, no podrá ampararse el Ilmo. Sr. Registrador en la condición de defecto insubsanable para denegar la cancelación de cargas urbanísticas solicitada por quien recurre, solicitando por ello que se revoque la nota de calificación negativa, acordando que se proceda a la cancelación de las cargas urbanísticas que actualmente aparecen sobre las fincas de nuestra propiedad».

IV

El registrador emitió informe el día 11 de abril de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 38, 40 y 217 de la Ley Hipotecaria; 102 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 113 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto; la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de febrero de 1999; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de noviembre de 2009 y 16 de abril de 2013.

1. Se debate en este recurso la solicitud de cancelación de unas cargas de urbanización existentes sobre unas fincas registrales, por estimar los recurrentes que la inscripción de la certificación administrativa expedida por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel tenía por objeto una «normalización de fincas» y no propiamente una «equidistribución». Consideran los recurrentes «que se produce tanto un error de la Administración actuante, al tramitar un Proyecto de Normalización con cargas Urbanísticas, como un Proyecto de Parcelación o Reparcelación Urbanística, como del Ilmo. Sr. Registrador el cual no debería haber calificado el precitado documento pues el mismo vulneraba la normativa urbanística aplicable en ese momento, hecho que determinaba la nulidad del documento trasladado para su calificación».

2. El recurso debe ser desestimado. Tanto se considere que estamos ante un error de concepto al practicar la inscripción de la certificación administrativa expedida por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel, como si se considera que se trata de un error administrativo en el título al tramitar un «proyecto de normalización» con cargas urbanísticas siendo en realidad un proyecto de parcelación o reparcelación, no se cumplen los requisitos que nuestra legislación hipotecaria exige para su rectificación.

La legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009).

Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», de donde se colige que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación.

Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al hacer la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria –en un caso en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con una sustitución fideicomisaria condicional– afirmando que ««a sensu contrario» si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos (como ocurre en el tema que nos ocupa si contrastamos las inscripciones primera, segunda y tercera) la rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada».

Sin embargo, en el presente expediente el error no se deduce claramente de los asientos registrales por lo que no puede rectificarse sin consentimiento de todos los interesados, o rectificación del título administrativo que motivó la inscripción. No en vano los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 Ley Hipotecaria).

3. En efecto, si el error proviene de la tramitación del expediente administrativo, como parecen entender los recurrentes, tampoco procedería la rectificación del Registro por mera solicitud sino que se precisaría rectificación del expediente administrativo que dio lugar a la certificación administrativa que sirvió de título inscribible.

Como ha señalado este Centro Directivo de forma reiterada y constante (véanse Resoluciones de 27 de junio de 1989, 11 de enero de 1999 y demás expresadas en los «Vistos»), es principio básico del sistema registral español que la rectificación de los asientos del Registro presupone, como regla, el consentimiento del titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1 y 40 Ley Hipotecaria).

Es cierto que del mismo modo que cabe la rectificación de actuaciones jurídico-reales por resolución de la Administración, aunque estén inscritas en virtud de título no administrativo, con no menor razón debe admitirse la rectificación de situaciones jurídicas reales inscritas en virtud de título administrativo, si en el correspondiente expediente, éste, por nueva resolución de la Administración es alterado (cfr. artículos 102 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

No es, por tanto, inexcusable siempre y en todo caso, el consentimiento de los titulares afectados o la resolución judicial supletoria, sino que bastará con que se trate de expedientes meramente rectificadores en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde y se cumplan en ella las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas. Manifestación concreta de esta posibilidad es la reflejada en el apartado 3 del artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en el que se contempla la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad «las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al proyecto de reparcelación ni al Plan que se ejecute», una vez aprobadas por el órgano urbanístico actuante, a través del procedimiento legalmente previsto.

En el presente expediente, en la documentación administrativa que se aporta, y que motivó las correspondientes inscripciones que se pretenden rectificar, consta el porcentaje de participación de urbanización de cada finca en las cargas, por lo que deberá solicitarse, en su caso, a la Administración actuante, la rectificación del correspondiente documento urbanístico.

En definitiva el defecto opuesto en la calificación consiste en la falta de consentimiento del titular de las afecciones urbanísticas, por aplicación del principio de tracto sucesivo, debe ser confirmado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 18 de junio de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.