

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

- 346** *Resolución de 1 de diciembre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la «Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-2 Polígono Sur del Sector SUP CH-2 El Retiro» y por «Unión Seis Promotores Inmobiliarios S.L.», contra la negativa del registrador de la propiedad número 10 de Málaga, a inscribir una operación jurídica complementaria a un proyecto de reparcelación.*

En el recurso interpuesto por la «Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-2 Polígono Sur del Sector SUP CH-2 El Retiro» y por la compañía mercantil «Unión Seis Promotores Inmobiliarios, S.L.», contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad número 10 de Málaga, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, por la que se deniega la inscripción de una operación jurídica complementaria a un proyecto de reparcelación.

Hechos**I**

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Málaga número 10 la siguiente documentación: Certificación administrativa expedida el 1 de febrero de 2008 por la Vicesecretaria Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, doña Victoria E. del Río Florido, con el Visto Bueno del Gerente Urbanismo, don Javier Gutiérrez Sordo; y certificación administrativa expedida el 24 de enero de 2008 por don Juan Ramón Orense Tejada, Oficial Mayor y Secretario en funciones de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento Málaga, con el Visto Bueno, por delegación del Excmo. Sr. Alcalde de-Presidente del Consejo de Administración de la citada Gerencia, del Vicepresidente don Manuel Javier Díaz Guirado, del acta de la sesión ordinaria celebrada por el Consejo de Administración de dicha Gerencia, el día 17 de octubre de 2007, y aprobada en sesión del 21 de noviembre de 2007, en el Expediente Proyecto de Reparcelación 308/05 –191–, SUP-CH.2 «El Retiro» UE-2, Polígono Sur, por la que se aprueba la Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 2, Polígono Sur, del SUP-CH.2 «El Retiro» del P.G.O.U. de Málaga y el Texto de la citada Operación Jurídica Complementaria al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 2, Polígono Sur, del SUP-CH.2 «El Retiro» del P.G.O.U. de Málaga Octubre 2007, diligenciado por la nombrada Vicesecretaria Delegada el 18 de enero de 2008. Dichas certificaciones fueron presentadas por doña Belén Aguilar Tovar, a las 12:48 horas del día 6 de febrero de 2008, según el asiento 642 del Diario 95. No se practicó operación registral alguna en el plazo reglamentario por encontrarse prorrogado el asiento de presentación de un título presentado con anterioridad que afecta a una de las fincas comprendidas en el precedente documento; y habiendo vencido, con fecha 19 de abril de 2008, el reseñado asiento de presentación, se extendió la siguiente nota de calificación: «En dichos documentos se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1. Las actuaciones que se pretenden con la Operación Jurídica Complementaria exceden de la corrección de errores materiales o de hecho, pues estamos ante un supuesto de rectificación o modificación de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente, cuenta de liquidación provisional y relación de los planos; por lo que se exige la aprobación expresa de todos los titulares de las fincas afectadas, concurriendo por medio de sus legítimos representantes. Defecto subsanable. 2. Respecto a las modificaciones que se introducen con la pretendida Operación Jurídica Complementaria reseñadas en el capítulo 3, se hace constar que, de las mismas, resulta que se pretende

incrementar la superficie de la Zona Verde Pública 1-V-1 como consecuencia de una correlativa disminución de la superficie de la calle H y de la parcela R-7, y la división del resto de ésta última; no habiéndose practicado las correspondientes segregaciones, agregación o agrupación y división necesarias para ello; pues, como hemos señalado anteriormente, estamos ante un supuesto de rectificación o modificación de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente, debiendo quedar perfectamente determinadas, conforme a la legislación hipotecaria, las modificaciones practicadas en las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación y la configuración definitiva de las mismas que ahora se pretende. Por tanto, no cabe emplear la técnica propia de los proyectos de equidistribución, considerando existan fincas aportadas y resultantes, pues, según se ha expuesto, lo que se pretende es verificar modificaciones hipotecarias respecto de las fincas que quedaron determinadas por el Proyecto de equidistribución. Defecto subsanable. 3. En cuanto al nuevo reparto de las cargas de urbanización sobre las fincas R-5, R-6, R-7.1 y R-7.2 que resultan de la pretendida Operación Jurídica Complementaria, debe hacerse constar que la finca R-6 no puede estar afectada a carga alguna sino que debe estar libre de cargas, al haber sido adjudicada al Ayuntamiento en virtud del 10% de Aprovechamiento Medio, como consta en el acuerdo del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 27 de diciembre de 2005, por el que se aprobó el Proyecto de Reparcelación concretamente en su apartado 3.3.e); libertad de cargas que también se exige por la legislación urbanística, a menos que se hiciera constar la proporción de la finca que se considera libre de cargas por provenir de cesiones obligatorias y la que se considera gravada. Por otra parte, debe hacerse constar que, si las nuevas parcelas R-5 y R-6 arrastran las cargas de las antiguas parcelas R-5, R-6 y R-7 en la proporción que corresponda, aquéllas quedarán afectadas también al saldo de la cuenta de liquidación que correspondía a éstas últimas según el Proyecto de Reparcelación aprobado, además de las que ya recaían sobre ellas, salvo que se haga constar expresamente que la afección al saldo de la cuenta de liquidación que se atribuye en la pretendida Operación Jurídica Complementaria sustituye a las atribuidas en el Proyecto de Reparcelación a las indicadas parcelas, resultando fundamental tal aclaración en aras del principio de especialidad que exige una perfecta concreción de los derechos. Defecto subsanable. 4. La rectificación de los linderos de la calle H y de la Zona Verde Pública 1-V-1, así como la concreción de los linderos de las nuevas parcelas R-7.1 y R-7.2, implican la rectificación de los linderos de las parcelas resultantes R-8 y R-9, CO-1, E-1.1, calle I y de la finca resultante Ampliación Carretera A-366 del Proyecto de Reparcelación aprobado, sin que se haya producido rectificaciones de linderos en las referidas fincas. Defecto subsanable. 5. No consta la publicación en el Diario Oficial de Modificación del Plan Parcial de Ordenación ni del Estudio Detalle de la Manzana R-7. Defecto subsanable. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho: I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración: 1. En relación al punto 1, por lo que respecta a la necesidad de acreditar el consentimiento de todos los titulares de las fincas afectadas, resulta de aplicación el principio de tracto sucesivo basado en los repetidos artículos 20.1 de la Ley Hipotecaria y 7.11 del R.D. 1.093/97; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo de 2000, 23 de mayo de 2003 y 12 de noviembre de 1999, que desarrollan lo establecido en el artículo 102 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común Ley 30/1992 de 26 de noviembre, y lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística R.D. 3.288/1978, de 25 agosto. Defecto subsanable. 2. Respecto al punto 2, deben tenerse en cuenta los siguientes preceptos que regulan la forma de hacer constar en el Registro las operaciones de división, segregación, agrupación o agregación: Artículo 45 del Reglamento Hipotecario: «Cuando,

en virtud de lo dispuesto en el artículo anterior, se reúnan dos o más fincas inscritas para formar una sola, con su nueva descripción, se inscribirá con número diferente, haciéndose mención de ello al margen de cada una de las inscripciones de propiedad de las fincas reunidas. Si las fincas agrupadas no fueran colindantes, se describirán individualmente las parcelas que las constituyan y, con la mayor precisión posible, las características de la agrupación o causas que den lugar a ella. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, podrán agruparse fincas pertenecientes a distintos propietarios, siempre que se determine, de acuerdo con lo que resulte del título, la participación indivisa que a cada uno de ellos corresponda en la finca resultante de la agrupación». Artículo 46 del Reglamento Hipotecario: «En el caso de que la totalidad de una finca inscrita se divida en dos o más suertes o porciones, se inscribirá cada una de éstas como finca nueva bajo número diferente, haciéndose breve mención de esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca que se divida. En las nuevas inscripciones se expresará la procedencia de las fincas, así como los gravámenes que tuvieran antes de la división». Artículo 47 del Reglamento Hipotecario: «Siempre que se segrega parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca matriz, así como la descripción de la porción restante, cuando esto fuere posible o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. En la inscripción de la nueva finca se expresará la procedencia de ésta y los gravámenes vigentes de la finca matriz. No será obstáculo para la inscripción de cualquier segregación, el que no hayan tenido acceso al Registro otras previamente realizadas». En estos casos, en la nota al margen de la finca matriz se expresará la superficie del resto según el Registro. «Los actos o contratos que afecten al resto de una finca, cuando no hayan accedido al Registro todas las segregaciones escrituradas, se practicarán en el folio de la finca matriz, haciéndose constar en la inscripción la superficie sobre que aquéllos recaigan. Al margen de la inscripción de propiedad precedente se pondrá nota indicativa de la inscripción del resto, así como de la superficie pendiente de segregación.» Artículo 48 del Reglamento Hipotecario: «La agregación de una o varias fincas inscritas o de una o varias partes que se agreguen, a otra también inscrita, podrá realizarse siempre que una tenga una extensión que represente, por lo menos, el quíntuplo de la suma de las que se agreguen. La inscripción correspondiente se practicará en el folio de la finca mayor, sin alterar su numeración, pero expresándose en ella la nueva descripción resultante y la procedencia de las unidas, con las cargas que las afecten. Se harán, además, las oportunas notas marginales de referencia». Dichos preceptos suponen un desarrollo del principio de especialidad, regulado entre otros en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, principio que implica la perfecta determinación de las fincas y derechos inscribibles. Defecto subsanable. 3. Respecto al punto 3, es de aplicación el artículo 102.2 letra a) de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, a cuyo tenor literal: «2. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá los siguientes efectos: a) Transmisión de Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en planeamiento.» Y el artículo 29 del Real Decreto 1.093/97, a tenor del cual «Cesiones susceptibles de inscripción. Los terrenos que en cumplimiento de las Leyes hayan de ser objeto de cesión obligatoria, se inscribirán a favor de la Administración actuante y para su afectación al destino previsto en los planes de ordenación. Los terrenos objeto de cesión deberán estar libres de cargas, salvo que la legislación urbanística aplicable establezca otra cosa». Así como el artículo 7.11 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, a cuyo tenor literal: «Circunstancias que ha de contener el título. El título inscribible, sin perjuicio de los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable, deberá contener las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria y especialmente:... 9. Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de equidistribución, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20.1». Además, resulta de aplicación el artículo 54 del Reglamento Hipotecario, a tenor del cual «1. Las inscripciones de partes indivisas

de una finca o derecho precisarán la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente. 2. Esta regla se aplicará cuando las partes de un mismo bien, aun perteneciendo a un solo titular, tengan distinto carácter o distinto régimen. 3. No se considerará cumplido este requisito si la determinación se hiciera solamente con referencia a unidades de moneda, de medida superficial u otra forma análoga. Defecto subsanable. 4. En cuanto al punto 4, respecto a la perfecta determinación los linderos de las fincas, resulta también de aplicación e referido principio de especialidad regulado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Defecto subsanable. 5. Respecto al punto 5, es de aplicación el artículo 7 del R.D. 1.093/1997, que en su apartado 1 establece «Circunstancias que ha de contener el título. El título inscribible, sin perjuicio de los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable, deberá contener las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria y especialmente:... 1. Referencia a la Unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del plan que se ejecuta y, en su caso, al expediente de delimitación de la propia unidad, con especificación de la fecha de aprobación del proyecto de equidistribución y de su publicación en el diario oficial que corresponda.». Defecto subsanable. III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cuál, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. En su virtud, acuerdo suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación a las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva vista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo de diez días. No consta la Referencia Catastral de las fincas objeto del documento adjunto, y se le advierte de la obligación de aportar los documentos acreditativos de dicha referencia, pues de no hacerlo incurrirá en el incumplimiento de dicha obligación, con los efectos previstos en el Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo. Contra la presente nota de calificación cabe recurrir potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los tramites previstos en los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, o ser impugnada directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que este situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Dicho recurso podrá interponerse en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación mediante escrito dirigido a este Registro o a cualquiera de las Oficinas a que se refiere el párrafo tercero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. En el caso de que la impugnación de la calificación negativa se realice directamente ante los juzgados de la capital, la demanda deberá interponerse dentro del plazo de dos meses contados desde la notificación de la calificación, en cuyo caso deberá acreditarse la interposición del recurso a esta Oficina a los efectos de prórroga

del asiento de presentación. Asimismo conforme al artículo 19.bis) de la vigente Ley Hipotecaria según su última redacción –Ley 24/2001, de 27 de diciembre de 2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social– asiste al interesado la posibilidad de solicitar calificación sustitutoria. El referido artículo 19 de la Ley Hipotecaria ha sido desarrollado por el Real Decreto 1.039/2003 de 1 de agosto (B.O.E. número 184, de 2 de agosto de 2003). En Málaga, a 29 de abril 2008.–El Registrador. Fdo.: Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez».

II

Contra la anterior nota de calificación, don Manuel Alejandro Jiménez Baras, en nombre y representación de la «Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-2 Polígono Sur del Sector SUP CH-2 El Retiro» y de la compañía mercantil «Unión Seis Promotores Inmobiliarios, S.L.», interpone recurso en base entre otros a los siguientes argumentos: que las actuaciones que se pretenden con la operación jurídica complementaria se encuentran amparadas en el Reglamento de Gestión y son consecuencia de la modificación del Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente; que la modificación jurídica es plenamente respetuosa con el contenido básico del proyecto de reparcelación que complementa; que la modificación posterior del planeamiento ha conllevado que el proyecto de reparcelación inscrito no se ajuste a alguna de las determinación del plan; que la operación jurídica complementaria es instrumento imprescindible para adecuar el Registro y la realidad jurídico urbanística a la realidad material; que existe jurisprudencia que considera que la rectificación de participación en el saldo de la cuenta de liquidación, complemento de las circunstancias de las fincas adjudicadas o regularización de los linderos, no merecen la calificación de variación sustancial del proyecto de reparcelación originario y tienen una mínima incidencia en él; que el principal beneficiario de la operación jurídica complementaria es el Ayuntamiento de Málaga; que la operación fue aprobada por la Junta de Compensación por unanimidad de los asistentes; que no es exigible el consentimiento de todos los titulares de las fincas de resultado de la unidad de ejecución, pues la ley exige tan sólo el voto favorable de los miembros de la junta de compensación que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución; que el artículo 7 de Real Decreto 1093/1097, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, no exige el consentimiento expreso de los titulares de las fincas afectadas, sino que basta su notificación; en cuanto al segundo defecto, la técnica de las segregaciones, divisiones y agrupaciones no está pensada par los proyectos de equidistribución; que en cuanto al tercer defecto, es cierto que no se hace expresa constancia de que la afección al saldo de liquidación que se atribuye a la operación complementaria sustituye al anterior, pero parece obvio; en cuanto al defecto cuarto entiende el recurrente que no es necesario alterar los linderos de las fincas a que se refiere la nota, pues su situación no se altera, y hay un mero cambio de denominación de las parcelas colindantes, que están perfectamente determinados por coordenadas UTM en el plano del proyecto de reparcelación; y finalmente en cuanto al defecto quinto, se considera que se ha acreditado la aprobación definitiva del plan, sin que el artículo 7 del Real Decreto 1093/1097, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística exija la publicación en el Diario Oficial de la modificación del plan, sino sólo de éste.

III

El Registrador emitió informe el día 21 de junio de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo. Por escrito de fecha 11 de julio de 2008 se remite, para su incorporación al expediente, escrito de alegaciones de la Gerencia Municipal de Urbanismo en la que se defiende que se trata de una operación jurídica complementaria justificada en la modificación del planeamiento que se trata de ejecutar, y que ha sido sometida a información pública y alegaciones por los propietarios afectados.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 40, 82 y 211 de la Ley Hipotecaria; artículos 17 y 29 del Real Decreto 1093/1097, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística; las Resoluciones de este Centro Directivo de 10 de marzo de 1978; 6 de noviembre de 1980; 27 de junio de 1989; 11 de enero de 1999; 10 de marzo de 2000; 23 de mayo de 2003, y 26 de marzo de 2007.

1. Se debate en este recurso sobre la posibilidad de inscripción de una operación jurídica complementaria a un proyecto de reparcelación ya inscrito, en el que se han seguido los trámites de información pública propios de un expediente reparcelatorio, pero sin que conste el consentimiento expreso de los titulares de las fincas de reemplazo inscritas en virtud del proyecto de reparcelación que ahora se modifica.

2. El primero de los defectos de la nota de calificación consiste precisamente en la falta de consentimiento de los titulares de las fincas afectadas, por aplicación del principio de tracto sucesivo. Este defecto debe ser confirmado. Para ello debe tenerse presente que las modificaciones que se pretenden introducir en el proyecto de reparcelación ya inscrito, exceden de meras rectificaciones de errores materiales o de meras previsiones complementarias del proyecto de reparcelación originario, como se demuestra por el hecho de que se reducen superficies de fincas de resultado, se suprimen viales, se transfieren volúmenes edificables entre parcelas, se ajustan afecciones al saldo de los gastos de urbanización y se modifican linderos.

Como ya señalara este Centro Directivo (véase Resolución 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 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común). No es por tanto, inexcusable siempre y en todo caso, el consentimiento de los titulares afectados a 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.

Lo que ocurre en el caso debatido es que habiendo ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación y estando inscrito bajo la salvaguarda de los tribunales, no cabe ya, ni so pretexto de alteración del planeamiento ni de una reiteración íntegra de todos los trámites previstos para el expediente reparcelatorio originario introducir en aquél una modificación del alcance que la que ahora se cuestiona (que desborda claramente lo que es un mero error material o de hecho, ni es tampoco una mera previsión complementaria plenamente respetuosa del contenido básico que se completa ya que introduce alteraciones sustanciales del contenido de los derechos inscritos), pues ello conculcaría el propio régimen establecido para la revisión de los actos administrativos (cfr. artículos 102 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común y 114 Reglamento de Gestión Urbanística). En consecuencia, no cabe acceder al reflejo registrar de la modificación pretendida si no media el consentimiento de los titulares registrales afectados o la oportuna resolución judicial supletoria. Téngase en cuenta por otra parte que tratándose de documentos administrativos, uno de los extremos que está sujeto a la calificación registral es precisamente la congruencia del acto o resolución con el procedimiento del que emana (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario).

3. El segundo de los defectos consiste en que se hacen modificaciones de superficies, sin acudir a las reglas generales de la legislación hipotecaria sobre segregaciones, divisiones y agrupaciones, sin ser suficiente la técnica propia de los proyectos de equidistribución. Tratándose de una operación de complementaria de rectificación de un proyecto de equidistribución ya inscrito, debe igualmente confirmarse este defecto, por las mismas razones ya apuntadas anteriormente. Sería suficiente la tramitación efectuada y la técnica seguida, si todavía no estuviera inscrito o se tratara de meras rectificaciones materiales o meras previsiones complementarias, pero no ocurre así en el supuesto de hecho debatido, donde las fincas de resultado están recogidas ya en los asientos del Registro, que a su vez están bajo la salvaguarda de los tribunales, y se introducen alteraciones sustanciales de las fincas inscritas.

4. El tercer defecto –en realidad son dos acumulados– consiste en que la finca adjudicada al Ayuntamiento, en virtud de la cesión del 10% del aprovechamiento medio, debe estar libre de cargas, y que no queda determinada con claridad el saldo de la cuenta de liquidación sobre determinadas parcelas sustituye al anteriormente fijado o debe acumularse por subrogación real a las nuevas. Uno y otro defecto deben ser igualmente confirmados. Las cesiones obligatorias a la Administración actuante por definición deben realizarse libre de cargas (cfr. artículo 102.2 letra a) de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 29 del Real Decreto 1093/1997 sobre normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística), y la determinación de las cargas afectantes a las fincas de reemplazo (entre ellas la afección al saldo de la cuenta de liquidación de los gastos de urbanización) deben quedar claramente establecidas en el título inscribible, por exigencias del principio registral de especialidad, que excluye indeterminaciones o falta de claridad en los asientos, y que no permite que el registrador actúe por deducciones.

5. El cuarto defecto hace referencia a que la rectificación de linderos respecto de determinadas fincas deberían implicar la rectificación de los linderos de otras fincas resultantes. El hecho de que los linderos de las parcelas estén perfectamente identificadas por coordenadas UTM en los planos del proyecto de reparcelación aprobado e inscrito, y no sufrir variación alguna estas fincas en la operación jurídica complementaria que se pretende inscribir, obliga a revocar la nota de calificación en este punto. En realidad no hay cambio de linderos de estas concretas parcelas a las que se refiere este punto de la nota de calificación, sino de la denominación de las parcelas colindantes, cuya actualización no es obligatoria, y puede realizarse en los títulos posteriores que se inscriban sobre las mismas fincas.

6. El quinto y último defecto consiste en que no se acredita la publicación en el Diario Oficial de la modificación del Plan Parcial de Ordenación ni del estudio de detalle de la Manzana R-7, defecto que en efecto debe ser confirmado, dado que la calificación registral de documentos administrativos se extiende a los trámites esenciales del procedimiento seguido, entre los que se encuentra lógicamente la publicación en el Diario oficial de la modificación del plan, que debe seguir los mismos trámites de publicidad que su aprobación originaria, y que por tanto debe entenderse exigible y comprendido en los términos del artículo 7.1 del Real Decreto 1093/1097, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso tan sólo en cuanto al defecto cuarto y revocarlo en lo demás, confirmando la nota de calificación en cuanto a los defectos primero, segundo, tercero y quinto, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de diciembre de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.