

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5177 *Resolución de 16 de abril de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Valdemoro a la inscripción de una operación jurídica complementaria del proyecto de reparcelación del sector R-10S «El Majuelo Sur» de Valdemoro.*

En el recurso interpuesto por «Banco de Santander, S.A.», representada por don J. P. P. L. y doña A. M. J. V., como apoderados de dicha entidad, contra la negativa de la registradora de la Propiedad interina de Valdemoro, doña María Victoria Tenajas López, a la inscripción de una operación jurídica complementaria del proyecto de reparcelación del sector R-10S «El Majuelo Sur» de Valdemoro.

Hechos

I

El día 5 de noviembre de 2012 fue presentada en el Registro de la Propiedad de Valdemoro, bajo el asiento 1814 del diario 101, operación jurídica complementaria del proyecto de reparcelación del sector R10S «El Majuelo Sur» de Valdemoro.

II

Dicha escritura fue objeto de calificación negativa con fecha 4 de diciembre de 2012, calificación que es objeto de recurso, en los siguientes términos: «Registro de la Propiedad de Valdemoro. Presentante: M. J. S. Ayuntamiento de Valdemoro. Notificado por: J. D. Nota de calificación negativa nº 52/2012. Con referencia al certificado expedido por el Ayuntamiento de Valdemoro el 14/09/2012, por el que se aprueba y solicita la inscripción de la operación jurídica complementaria del proyecto de reparcelación del sector R10S El Majuelo Sur de Valdemoro, que igualmente se acompaña, presentado en esta oficina el 05/11/2012, con el asiento 1814 del diario 101, el cual queda prorrogado por el plazo de 60 días hábiles a contar desde la última fecha de los acuses legales de recepción de la presente comunicación. María Victoria Tenajas López, registradora interina de la Propiedad de Valdemoro, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento, suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho. I- Hechos. Se precisa el acuerdo expreso en escritura otorgada por Obras y Vías, S.A. y Banco Santander, S.A., para acordar las parcelas resultantes a las que debe trasladarse el dominio cancelado en la registral 2.192. O en su defecto, la oportuna resolución judicial supletoria. II- Fundamentos de Derecho. Así lo imponen los artículos 20 de la Ley Hipotecaria, 98 del Reglamento Hipotecario y 17.1 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio; así como Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de diciembre de 2008. Todos los defectos son subsanables.–III.–Resolución. Contra la presente (...). Valdemoro, cuatro de diciembre del año dos mil doce. El registrador. (Firma ilegible y sello del Registro)».

III

Dicha calificación fue notificada al presentante el día 13 de diciembre de 2013.

IV

Mediante escrito presentado en el Registro de la Propiedad de Valdemoro y firmado el 11 de enero de 2013 por don J. P. P. L. y doña A. M. J. V, en representación de «Banco de Santander, S.A.», se interpone recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado contra dicha calificación. En el citado escrito de interposición del recurso, el recurrente hace las siguientes alegaciones: «Que en fecha 13 de diciembre de 2012 me ha sido notificada calificación negativa de 4 de diciembre de 2012, de la registradora interina de la Propiedad de Valdemoro, doña María Victoria Tenajas López acordando la suspensión de la inscripción de la operación jurídica complementaria del proyecto de reparcelación del sector R-10S «El Majuelo Sur» de Valdemoro, presentada en el Registro de la Propiedad de Valdemoro el 5 de noviembre de 2012, con el asiento de presentación 1814 del diario 101, al entender que se precisa acuerdo expreso en escritura otorgada por Obras y Vías S.A. y Banco Santander S.A. para acordar las parcelas resultantes a las que debe trasladarse el dominio cancelado en la registral 2.192 o, en su defecto, la oportuna resolución judicial supletoria... Que por entender que la referida calificación negativa de la registradora interina de la Propiedad de Valdemoro, de 4 de diciembre de 2012, vulnera los legítimos intereses de mi representada, dentro del plazo conferido a tal efecto, formulo contra la misma recurso gubernativo con base en las siguientes alegaciones: Primera.—Antecedentes de hecho. Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valdemoro de 27 de mayo de 2010, se aprobó el proyecto de reparcelación del sector R-10S «El Majuelo Sur» de Valdemoro (BOCM de 18 de junio de 2010). En fecha 1 de junio de 2010, Obras y Vías S.A. y Banco Santander S.A. otorgaron escritura de dación en pago de deudas, ante el notario de Madrid, don Manuel Serrano García, al número 658 de orden de su protocolo, en la que se contiene el cambio de titularidad de la finca registral nº 2192, que fue aportada al sector R-10S «El Majuelo Sur» por la sociedad Obras y Vías S.A. En la citada escritura Obras y Vías S.A. en dación en pago, cede y adjudica a Banco Santander S.A., que acepta y adquiere, el pleno dominio, entre otras, de la finca registral nº 2.192.... Por Decreto de 13 de febrero de 2012 el Ayuntamiento de Valdemoro acordó aprobar la operación jurídica complementaria al proyecto de reparcelación del sector R-10S «El Majuelo Sur» de Valdemoro... Mediante certificado de 14 de septiembre de 2012 expedido por el Ayuntamiento de Valdemoro y presentado en el Registro de la Propiedad de Valdemoro el 5 de noviembre de 2012, se solicitó la inscripción de la operación jurídica complementaria del proyecto de reparcelación del sector R-10S «El Majuelo Sur» de Valdemoro. En fecha 4 de diciembre de 2012 la registradora interina de la Propiedad de Valdemoro, doña María Victoria Tenajas López, emitió nota de calificación negativa nº 52/2012... acordando la suspensión de la inscripción de la operación jurídica complementaria del proyecto de reparcelación del sector R-10S «El Majuelo Sur» de Valdemoro al entender que se precisa acuerdo expreso en escritura otorgada por Obras y Vías S.A. y Banco Santander S.A. para acordar las parcelas resultantes a las que debe trasladarse el dominio cancelado en la registral 2.192 o, en su defecto, la oportuna resolución judicial supletoria. Contra la citada nota de calificación negativa se interpone el presente recurso gubernativo. Segunda.—En el presente supuesto no resulta exigible el acuerdo expreso en escritura pública de Obras y Vías S.A. y de Banco Santander S.A. al no existir modificaciones sustanciales del proyecto de reparcelación del sector R-10S «El Majuelo Sur» de Valdemoro sino únicamente traslada a la reparcelación aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Valdemoro el cambio de titularidad de la finca de origen 2.192 ya documentada en la escritura otorgada por Obras y Vías S.A. y por Banco Santander S.A. el 1 de junio de 2010 ante el notario de Madrid don Manuel Serrano García al número 658 de su protocolo concretando en consecuencia la parte de las fincas de resultado M-6.6, M-9.1. M11.2 y M-13.5 que traen causa de aquella finca aportada. La nota de calificación contra la que se interpone el presente recurso gubernativo suspende la inscripción de la operación jurídica complementaria derivada de la escritura de dación en pago otorgada el 1 de junio de 2010 ante el notario de Madrid don Manuel Serrano García, al entender que se precisa acuerdo expreso en escritura otorgada por Obras y Vías S.A. y Banco

Santander S.A. para acordar las parcelas resultantes a las que debe trasladarse el dominio cancelado en la registral 2.192 o, en su defecto, la oportuna resolución judicial supletoria. Basándose la anterior calificación en los artículos 20 de la Ley Hipotecaria, 98 del Reglamento Hipotecario y 17.1 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio; así como en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de diciembre de 2008. La mencionada Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de diciembre de 2008, establece: «Segundo.–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 1939, de 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 de la 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 títulos administrativos, 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 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. Lo que ocurre en el caso debatido es que habiendo ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del 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 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 con el contenido básico que se completa ya que introduce alteraciones sustanciales en el 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 del Reglamento de Gestión Urbanística). En consecuencia, no cabe acceder al reflejo registral de la modificación pretendida si no media el consentimiento de los titulares registrales afectados o la oportuna resolución judicial supletoria.» El supuesto contemplado en la citada resolución de esa Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de diciembre de 2008 es radicalmente opuesto al presente toda vez que la operación jurídica complementaria del proyecto de reparcelación del sector R-10S «El Majuelo Sur» de Valdemoro no produce una alteración sustancial del contenido de los derechos inscritos (ya que ni afecta a la superficie de las fincas, ni suprime viales, ni transfiere volumen edificable entre parcelas, ni ajusta afecciones al saldo de los gastos de urbanización, ni modifica linderos, como ocurre en el supuesto objeto de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de diciembre de 2008) sino que únicamente rectifica en la reparcelación la titularidad de la finca registral de origen 2.192 (cambio de titularidad que ya consta en escritura pública otorgada por Obras y Vías S.A. y por Banco Santander S.A.) y, en consecuencia,

la parte de las fincas de resultado M-6.6, M-9.1, M11.2 y M-13.5 que traen causa de aquella finca. En el presente caso estamos por tanto ante un expediente meramente rectificador en el que el propio Ayuntamiento, como autoridad urbanística actuante y competente para la modificación de dicho Proyecto de Reparcelación, ha aprobado la rectificación en la titularidad de la parte de las parcelas de resultado M-6.6, M-9.1, M11.2 y M-13.5 que traen causa de la parcela de origen 2.192, con las garantías legales establecidas en la normativa urbanística. En virtud de lo anterior, dado que la escritura de dación en pago de la que trae causa la operación jurídica complementaria fue otorgada por Obras y Vías S.A. con posterioridad al proyecto de reparcelación y toda vez la operación jurídica complementaria cuya inscripción se solicita no contiene una modificación sustancial del mismo (al tratarse de un simple cambio de titularidad de la finca registral 2192 aportada al proyecto de reparcelación y, en consecuencia, de las parcelas resultantes procedentes de la misma) para su inscripción no será necesaria la aceptación expresa por las partes de las fincas resultantes a las que debe trasladarse el dominio cancelado, figurando este dato en la página 21 del documento de la operación jurídica complementaria aprobado por el Ayuntamiento de Valdemoro en fecha 13 de febrero de 2012 En todo caso, la propia escritura de dación en pago ya comporta el reconocimiento por parte de Obras y Vías S.A. y del Banco Santander S.A. de que las fincas resultantes a las que debe trasladarse el dominio son las M-6.6, M-9.1, M11.2 y M-13.5, cuya parcial procedencia de la citada finca registral de origen 2.192, resulta del contenido del propio proyecto de reparcelación».

V

Manteniéndose la registradora en su calificación, remitió a esta Dirección General, con fecha 14 de febrero de 2013, el escrito acreditativo de la interposición del recurso con la demás documentación complementaria aportada en unión del preceptivo informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 82 y 211 de la Ley Hipotecaria; 18 y 54 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo; 17 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística; artículo 113, apartado 3, del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; y 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, 26 de marzo de 2007 y 1 de diciembre de 2008.

1. La única cuestión que plantea este expediente se centra en dilucidar si es inscribible en el Registro una operación jurídica complementaria a un proyecto de reparcelación ya inscrito, en el que, si bien no se cuestiona que se hayan seguido los trámites de información pública propios de un expediente reparcelatorio, no consta el consentimiento expreso del titular de las fincas de reemplazo inscritas en virtud del proyecto de reparcelación que ahora se modifica.

Para la resolución del presente recurso son relevantes los siguientes hechos y antecedentes:

a) El origen y causa de dicha operación complementaria se encuentra en el hecho de que con posterioridad a la aprobación, por acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Valdemoro (Madrid) de fecha 27 de mayo de 2010, del proyecto de reparcelación, las mercantiles «Banco de Santander, S.A.» y «Obras y Vías, S.A.», otorgaron el 1 de junio de 2008 escritura de dación en pago, en cuya virtud la primera adquiría la titularidad de la finca registral número 2.192 que había sido aportada al proyecto de reparcelación y posteriormente cancelada, tras la inscripción de la

reparcelación. El objeto de las operaciones jurídico-complementarias cuya calificación es objeto del presente recurso es el de inscribir a nombre de «Banco de Santander, S.A.» y de «Obras y Vías, S.A.» las diversas parcelas de resultado, en los correspondientes porcentajes de titularidad conforme al detalle que figura en el documento que recoge tales operaciones complementarias, en base al cambio de titularidad operado en la finca registral número 2.192.

b) Del citado documento resulta igualmente que con fecha 29 de abril de 2011 el entonces titular del Registro de la Propiedad de Valdemoro emitió calificación negativa de la citada escritura de dación en pago en los siguientes términos: «... Falta de claridad en cuanto a las parcelas resultantes de la reparcelación que deben inscribirse a favor del Banco de Santander, S.A., en correspondencia de la finca originaria 2.192 de Valdemoro, por existir contradicción entre las unidades de aprovechamiento urbanístico correspondientes a la finca originaria 2.192, que son 19.938,74 según la escritura de dación en pago (expositivo I), la instancia de 18 de abril de 2011 (expositivo II) y el proyecto reparcelatorio (pag. 260), y las unidades de aprovechamiento correspondientes a las sumas de las parcelas resultantes a las que se pretende trasladar el dominio cancelado en la finca originaria 2.192, que suman 31.220,74 ... Por ello se precisa escritura otorgada por Obras y Vías y Banco de Santander, S.A., en la que se aclaren exactamente las parcelas resultantes a las que debe trasladarse el dominio cancelado en la registral 2.192 ...».

c) Del informe preceptivo emitido en el presente expediente por la registradora, resulta que a la vista de la notificación del Decreto por el que se aprueban las operaciones jurídicas complementarias objeto de la calificación recurrida, la mercantil «Obras y Vías, S.A.» procedió a interponer recurso de reposición contra dicha aprobación, presentado escrito en el Registro de la Propiedad con fecha 2 de abril de 2012 por el que, considerando nulo de pleno derecho el repetido documento de operaciones jurídico-complementarias manifiesta que «ni consiente ni autoriza, como titular directamente afectado, la modificación de la adjudicación que del aprovechamiento inscrito en el Registro pretende el referido documento».

d) La registradora deniega la inscripción al estimar que el acceso al Registro de tales operaciones complementarias precisa el acuerdo expreso en escritura otorgada por «Obras y Vías, S.A.» y «Banco Santander, S.A.», para acordar las parcelas resultantes a las que debe trasladarse el dominio cancelado en la registral 2.192, o en su defecto, la oportuna resolución judicial supletoria, en virtud de las exigencias impuestas por los artículos 20 de la Ley Hipotecaria, 98 del Reglamento Hipotecario y 17.1 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio.

2. En definitiva el defecto opuesto en la calificación consiste en la falta de consentimiento del titular de las fincas afectadas, por aplicación del principio de tracto sucesivo, defecto que debe ser confirmado. 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 lo demuestra el hecho de que se produce la modificación más relevante de todas cual es la alteración del titular registral del dominio de las fincas afectadas.

Como ha señalado este Centro Directivo de forma reiterada y constante (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 30/1992, de 26 de noviembre, 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 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.

3. Ahora bien, lo que ocurre en el caso debatido objeto del presente expediente 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 siquiera en el caso de que respondiera a una alteración del planeamiento, e incluso mediante una reiteración íntegra de todos los trámites previstos para el expediente reparcelatorio originario (vid. Resolución de 1 de diciembre de 2008), ni tampoco so pretexto de la realización de una operación jurídica complementaria de la reparcelación de las previstas en el citado artículo 113.3 del Reglamento de Gestión Urbanística (vid. Resolución de 26 de marzo de 2007), introducir en aquél una modificación del alcance de la que ahora se pretende (que desborda claramente lo que es un mero error material o de hecho, como tampoco es una mera previsión complementaria plenamente respetuosa del contenido básico que se completa, puesto que introduce alteraciones sustanciales en el contenido de los derechos inscritos al punto de alterar completamente su titularidad dominical), y que, en consecuencia queda fuera del ámbito de la aplicación propio de dicho precepto reglamentario.

El hecho de que el presente caso, a diferencia de lo que sucedía en el supuesto de hecho resuelto por la Resolución de este Centro Directivo de 1 de diciembre de 2008, no se refiera a operaciones de reducción de superficies de fincas de resultado, ni a supresión de viales, transferencia de volúmenes edificables entre parcelas, o modificación de linderos, no quiere decir, como parece deducir de la lectura de la citada Resolución el recurrente, que en el presente caso el criterio haya de ser distinto, pues el mismo fundamento en que se basó aquella Resolución, y las demás citadas en los «Vistos» de la presente (esto es, el hecho de no tratarse de la rectificación de un mero error material ni de modificaciones que no supongan alteraciones sustanciales del contenido de los derechos inscritos) lleva «a fortiori» a aplicar la misma doctrina en un caso como el presente, en que la alteración es la más sustancial de todas, al afectar directa y plenamente a la titularidad dominical del derecho inscrito.

4. Tampoco puede encontrar amparo la pretensión de inscripción debatida en el 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), al no haberse seguido este procedimiento, ni puede tampoco acogerse al régimen que para la rectificación de la inscripción de la finca de resultado en virtud de expediente reparcelatorio para los casos de cancelación formal prevé el artículo 17 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Este precepto contempla en su apartado 2 la posibilidad de rectificar la inscripción de la finca de resultado, sin necesidad de la conformidad de su titular, y en virtud de acuerdo firme de la Administración actuante, en los casos en que el proyecto de equidistribución adjudicare las fincas de resultado a los que eran titulares de las fincas de origen en el momento de la expedición de la certificación y de la práctica de la nota marginal a que se refiere el artículo 5 del citado Real Decreto, en cuyo caso, conforme al artículo 14.2 del mismo texto reglamentario, la inscripción se practica a favor de dichos titulares y se

cancelan las inscripciones de dominio de fecha posterior a la de la nota, cualquiera que sea la fecha del título en cuya virtud se hubieren practicado. Ahora bien, esta cancelación es puramente formal y de vocación transitoria, lo que determina, por un lado, que los propios asientos practicados publican una situación de inexactitud resultante del propio Registro (pues los asientos formalmente cancelados se trasladan por nota marginal al folio de la finca de resultado: vid. artículo 16 del Real Decreto 1093/1997), y, por otro, que la finca afectada queda sujeta a un específico régimen de cierre registral, de forma que hasta que no se lleve a cabo la rectificación de los derechos que hubieren sido objeto de cancelación formal, mediante su reinscripción sobre las fincas de resultado, no se podrá practicar asiento alguno sobre la finca de resultado adjudicada al titular primitivo de la finca de origen (cfr. artículos 54.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y 17 del Real Decreto 1093/1997).

Este régimen por su especificidad no puede ser aplicado extensivamente a un supuesto de hecho diferente como el presente, en el que ni la titularidad dominical que se pretende ahora inscribir ha accedido en ningún momento previamente al Registro, ni la titularidad registral vigente está sujeta al régimen de interdicción o cierre registral antes descrito, por lo que no resulta aplicable el especial régimen de dispensa de la conformidad del titular registral, o resolución judicial supletoria, previsto en el caso singular contemplado en el reiterado artículo 17.2 del Real Decreto 1093/1997.

Por el mismo motivo tampoco cabe aplicar en el caso objeto del presente expediente la excepción a la exigencia general para la rectificación del Registro del consentimiento del titular registral prevista en el apartado 3 del mismo precepto reglamentario en los casos en que «la correspondencia entre la finca de origen y la finca de resultado se deduzca directamente de los asientos del Registro», y ello al margen de la dificultad objetiva que en este caso presenta la consideración sobre la concurrencia clara de dicha correspondencia, pues la misma debe deducirse, según la exigencia reglamentaria, «directamente de los asientos del Registro», en tanto que en este caso, dicha correspondencia, en su caso, se derivaría de la información contenida en las propias operaciones complementarias del proyecto de reparcelación, y no del propio Registro.

5. En consecuencia, no cabe acceder al reflejo registral de la modificación pretendida si no media el consentimiento de los titulares registrales afectados o la oportuna resolución judicial supletoria. Sería suficiente la tramitación efectuada y la técnica seguida, si todavía no estuviera inscrita la reparcelación o si se tratara de meras rectificaciones materiales o simples 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 en la titularidad de las fincas inscritas.

Téngase en cuenta, finalmente, 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 y los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 16 de abril de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.