

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 8502** *Resolución de 2 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad de Tarragona n.º 1, por la que rechaza la inscripción de la rectificación de un proyecto de reparcelación ya inscrito, en la que se pretende la cancelación por rectificación de una hipoteca que grava la finca registral de resultado número 4275.*

En el recurso interpuesto ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública por el Ayuntamiento de Tarragona, representado por el Excmo. Señor Alcalde de dicho Ayuntamiento, contra la nota de calificación negativa de fecha 9 de diciembre de 2019 del registrador de la propiedad del Registro de Tarragona número 1, don Joaquín Larrondo Lizarraga, por la que rechaza la inscripción de la rectificación de un proyecto de reparcelación ya inscrito, en la que se pretende la cancelación por rectificación de una hipoteca que grava la finca registral de resultado número 4275.

Hechos

I

El día 5 de diciembre de 2019, bajo el asiento número 1833, del tomo 220 del Libro Diario y número de entrada 9683/2019, se presentó por Ayuntamiento de Tarragona, junto con cierta documentación complementaria, certificado expedido por doña J. A. F. M., Secretaria General de dicho Ayuntamiento, el día 5 de diciembre de 2019, del Decreto dictado por el Teniente de Alcalde Coordinador del Área de Territorio, Sostenibilidad y Seguridad de fecha 24 de noviembre de 2019 por el que se rectificaba el Proyecto de Reparcelación de Modificación del Plan Parcial 2, Sector Norte, Zona Oeste de Tarragona aprobado por Decreto de la Alcaldía de 2 de marzo de 2005; en el sentido de liberar de hipoteca una de las finca de resultado, la registral 4275, dejando concretada toda la responsabilidad hipotecaria sobre otra finca de resultado registral 87036 procedente de la misma finca de origen.

II

El citado certificado administrativo de Decreto de rectificación del proyecto de equidistribución referido fue objeto de la siguiente calificación negativa, de fecha 9 de diciembre de 2019, por parte de la registrador de la propiedad titular de Tarragona número 1, don Joaquín Larrondo Lizarraga:

Hechos y fundamentos de Derecho:

«Primero.1. En virtud de los títulos relacionados se solicita subsanación de error apreciado en la inscripción del Proyecto de Reparcelación de la Modificación del Plan Parcial 2 (PP2). Sector Norte, zona Oeste de Tarragona, en relación con la hipoteca de la inscripción 11.^a, cedida por la inscripción 14.^a de la registral 4275 de este Registro (hipoteca inscrita a favor de la Caja de Ahorros del Mediterráneo, actualmente cedida a Sandi Assets Designated Activity Company). Se solicita que se subsane el error de arrastrar esta hipoteca sobre el resto de la finca matriz, la citada registral 4275, y, en consecuencia, se cancele la hipoteca sobre esta registral, dado que lo procedente era el traslado de la carga a la finca adjudicada a la aportante, la titular de la finca 4275, a la cual le correspondió una participación de 23.90% de la propiedad de la registral 87036

como consecuencia de la adjudicación por la referida reparcelación. 2. La situación registral de la finca 4275. al momento de inscribirse el título de reparcelación era la siguiente: El dominio de la finca, cuya superficie era de 912 metros cuadrados, se encontraba inscrita a favor de doña C.S.V. por la inscripción 9.^a de fecha 24 de mayo de 1991. Al margen de esta inscripción constaba nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas por inicio de expediente de Reparcelación del Plan Parcial 2, sector Norte, zona Oeste, de fecha 27 de diciembre de 2001. El dominio de la citada finca registral se inscribió a favor de la mercantil Saccomodi SL, por título de compraventa, en virtud de la inscripción 10.^a, de fecha 14 de febrero de 2005.–La mercantil Saccomodi SL constituyó hipoteca por importe de 548.000 € de principal y accesorias correspondientes, a favor de la Caja de Ahorros del Mediterráneo, en virtud de la inscripción 11.^a, de fecha 14 de febrero de 2005. 3. En virtud de la citada reparcelación y como operación previa a la reparcelación se practicó la inscripción 12.^a, de fecha 21 de junio de 2005. En esta inscripción se hace constar un exceso de cabida sobre la registral 4275 y además se segregaba de esta finca la superficie de 411 metros cuadrados que pasaba a formar la finca registral 86940, la cual se aportaba al proyecto de reparcelación. En las mismas operaciones previas se adjudica el resto de la registral 4275, de 1883,58 metros cuadrados a la Tesorería de la Seguridad Social. Cabe recordar que conforme al artículo 215 del Reglamento Hipotecario, el derecho de hipoteca se extiende a los excesos de cabida inscritas en el Registro. – De los títulos de reparcelación resulta que la adjudicación del resto a la Tesorería de la Seguridad Social se produce “por haberla ocupado anticipadamente”, sin perjuicio del derecho de techo edificable que corresponda a sus titulares. 4.–De lo anterior cabe deducir que, la hipoteca, que figura a día de hoy como carga que grava la registral 4275 y cuya cancelación se interesa, accedió al Registro de la Propiedad con posterioridad al inicio de la reparcelación, pero con anterioridad a la adjudicación realizada como operación previa a la reparcelación, a favor de la Tesorería de la Seguridad Social.–El artículo 5.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio aprobatorio de las normas de Reglamento de Ejecución de la Ley Hipotecaria en materia urbanística, dice que, a requerimiento de la administración o de la entidad urbanística “el Registrador practicará la nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento”. En el presente caso, la nota marginal de expedición de certificación a los efectos del procedimiento de reparcelación PP2 antes dicho, se practicó el día 27 de diciembre de 2001. El artículo 5.2 del citado Reglamento dice que la nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada. En el presente caso no consta nota de prórroga. Cuando se inscribió la hipoteca, con fecha 14 de febrero de 2005, la nota marginal de expedición de certificación por inicio de la reparcelación estaba caducada. El artículo 5.4 del Reglamento citado dice que “la nota practicada producirá, en todo caso, los efectos previstos en los arts. 14 y siguientes”. El artículo 15 dice: “Cancelación de derechos y cargas inscritos con posterioridad a la fecha de la nota. – Cuando la finca de origen estuviere sujeta a derechos o cargas no mencionados en el proyecto de equidistribución e inscritos con posterioridad a la fecha de la nota, los asientos correspondientes se cancelarán, en todo caso, cualquiera que sea la fecha del título que los hubiere motivado y su respectiva fecha”. Los artículos 16 y 17 de este Reglamento establecen los asientos a practicar en compensación de la cancelación formal producida en la finca aportada. – Como puede advertirse, respecto de terceros adquirentes posteriores al inicio de la reparcelación, resulta esencial la vigencia de la nota marginal de expedición de certificación de inicio del procedimiento de reparcelación urbanística. Esta nota marginal surte efectos en relación con terceros adquirentes posteriores (arts. 1.3 y 38 de la Ley Hipotecaria, en relación con los arts. 5 y 14 y siguientes del citado Reglamento de aplicación de la LH en materia urbanística). Practicada esta nota marginal, sirve de notificación a los adquirentes posteriores al inicio de la reparcelación. Con esta nota se les advierte de que su derecho pende del resultado de la reparcelación y que puede ser objeto de cancelación formal sobre la finca aportada, trasladándose de oficio a la resultante de la adjudicación. En este caso, la hipoteca sobre la finca registral 4275,

daría lugar a su arrastre a la finca 87036, en la porción adjudicada al titular registral del dominio. Pero como dicha nota marginal de inicio de reparcelación estaba caducada al inscribirse el derecho de hipoteca, y la reparcelación, no procedía practicar la cancelación de la hipoteca a favor de Caja de Ahorros del Mediterráneo, ni procede ahora realizar la cancelación de la misma hipoteca –cuyo derecho consta cedido a la entidad Sandi Assets Designated Activity Company. Del artículo 310.4.d del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, de aplicación plena a Cataluña y del artículo 11 del Reglamento Hipotecario en materia urbanística también se deduce la posibilidad de cancelar las cargas que sean incompatibles con el ordenamiento urbanístico, pero en todo caso en procedimiento seguido contra sus titulares registrales. 5.–El artículo 40.1 de la Ley Hipotecaria dice que “la rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por un asiento inexacto”. De la letra d de este precepto resulta que la rectificación precisa el consentimiento del titular registral o resolución judicial en procedimiento seguido contra él. El artículo 1 y el 7.11 de! Reglamento de Ejecución de la LH en materia urbanística permite la inscripción de los actos firmes de ejecución de planeamiento urbanístico en procedimientos llevados a cabo con la intervención de los titulares registrales de los derechos afectados. En este caso el titular del derecho de hipoteca consta inscrito a favor de un tercero, que no ha tenido parte en el procedimiento de reparcelación del título presentado, por lo que no cabe acceder a su rectificación. Por todo lo cual procede denegar la rectificación de la inscripción solicitada por constar caducada la nota marginal de expedición de certificación de inicio de procedimiento de reparcelación, al momento de su inscripción y por no haberse solicitado por su titular registral o en procedimiento judicial o administrativo firmes seguidos contra él. No procede practicar anotación preventiva por defecto subsanable.»

III

Contra dicha nota de calificación se presentó el día 16 de enero de 2020 (dentro del plazo desde la notificación) recurso por parte del Ayuntamiento de Tarragona, representado por el Excmo. Señor Alcalde de dicho Ayuntamiento, mediante escrito de 16 de enero 2020, en el que se alegaban los siguientes argumentos:

«Fundamentos de Derecho:

I. Objeto del recurso (.....). II. Legitimación (.....). III. Sobre la doble inmatriculación de la carga hipotecaria existente a favor de la Caja de Ahorros del Mediterráneo (actualmente cedida a "Sandi Assets Designated Activity Company", actuando como gestora Hipogeo Iberia SL) en las fincas registrales 4.275 y 87.036. La carga hipotecaria existente a favor de la CAM (actualmente cedida a "Sandi Assets Designated Activity Company", actuando como gestora hipogeo Iberia SL) se encuentra doblemente inmatriculada en las fincas registrales 4.275 y 87.036. Tal y como se expone en el decreto de la Vocalía de Territorio, Sostenibilidad y Seguridad, de 24 de noviembre de 2019 (el cual se da aquí íntegramente por reproducido), la Sra. S.V., en el trámite de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación del PP2, era propiedad de la finca aportada 111 de dicho proyecto (esta finca se correspondía con la finca registral 4.275). Sin embargo, esta finca, junto con otras, requería ser ocupada anticipadamente por la Tesorería General de la Seguridad Social (TGSS) para poderse ejecutar el parking de ([...]) (espacio edificable dentro del equipamiento público sanitario asistencial, clave 7as). El 19 de mayo de 2003, la Sra. S.V. (como propietaria de la finca) autorizó esta ocupación mediante comparecencia ante este Ayuntamiento. Esta ocupación anticipada por la TGSS se llevó a cabo mediante una operación registral previa, que conllevó, resumidamente, la segregación de esta finca en dos porciones. La primera de ellas, con una superficie de 1.492,58 m², quedó incluida dentro del Plan Especial de Equipamientos Sanitarios (y por tanto, pasó a ser propiedad de la TGSS, como bien demanial) y la segunda, de 411 m², dentro del PP2. En consecuencia, esta porción de finca incluida

dentro del Plan Especial de Equipamientos Sanitarios generó un derecho de techo por la superficie mencionada (1.492,58 m²) a favor su antigua propiedad (Sra. S.V.) en la finca aportada 71 del PP2 (propiedad de la TGSS, que vio reducidos sus derechos edificatorios, en favor de todos aquellos propietarios afectados por las ocupaciones y operaciones registrales previas para la ejecución del Plan Especial de Equipamiento Sanitario). En definitiva, con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, por acuerdo de la Comisión de Gobierno de 24 de noviembre de 2003, a la Sra. S.V., se le compensan la totalidad de los derechos que generaba la finca registral 4.275 y así, en sustitución de la finca aportada 111 y los derechos edificatorios correspondientes de la finca aportada 71, le correspondió un 23,90% de la finca resultando 29 del proyecto de reparcelación del PP2 (finca registral 87036). Sin embargo lo anterior, el 30 de diciembre de 2004, la Sra. S.V. había vendido a Saccomodi SL la finca registral 4.275 (que se correspondía a los derechos de techo derivados de la finca aportada 111 y que obtuvo también el aprovechamiento urbanístico de una parte de la finca aportada 71, propiedad de la TGSS, en compensación por la ocupación anticipada del resto de finca matriz de la finca registral 4.275) que posteriormente, con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, se convertiría en una participación indivisa del 23,90% de la finca resultante 29 (finca registral 87036). Saccomodi SL, en esta operación de compraventa, constituyó un derecho de hipoteca sobre esta finca registral 4.275, a favor de la CAM, cuando una parte de esta finca registral ya estaba ocupada por la TGSS, en ejecución de las operaciones registrales previas derivadas del Plan Especial de Equipamientos Sanitarios. Asimismo al inscribir el proyecto de reparcelación del PP2 en el Registro de la Propiedad, el resto de la finca matriz, registral 4.275, se adjudicó e inscribió a la TGSS en virtud de las operaciones registrales previas, trasladando a él, por error, el derecho de hipoteca constituido a favor de la CAM en la mencionada operación de compraventa efectuada entre la Sra. S.V. y Saccomodi SL. A su vez, este mismo derecho de hipoteca, se trasladó también (correctamente) sobre finca registral 87.036 (como Saccomodi SL es la propietaria de la participación indivisa del 23,90% de la misma, derivado de la operación de compraventa efectuada con la Sra. S.). Por tanto, a la vista de todo lo anterior, es evidente la doble inmatriculación existente de este derecho de hipoteca a favor de la CAM, el que sólo tenía que haber trasladado a la porción indivisa del 23,90% de la finca resultante 29 (finca registral 87036) que se adjudicó a la Sra. S., en compensación de la totalidad de los derechos adquiridos por la finca aportada registral 4.275; toda vez que el resto de finca matriz registral 4.275 fue adjudicada a la TGSS, libre de cargas y gravámenes, en virtud de las operaciones registrales previas detalladas anteriormente. Más teniendo en cuenta que esta finca registral 4.275 había convertido en un bien demanial, y que, por tanto, gozaba de las prerrogativas propias de este tipo de bienes como son la inalienabilidad, la imprescriptibilidad y la inembargabilidad; además de ser, en consecuencia, una carga incompatible con el planeamiento. IV. Sobre la enmienda del error registral en la práctica de la inscripción del proyecto de reparcelación del Plan Parcial 2. Como se ha expuesto anteriormente, se aprecia un error a la hora de practicar la inscripción del proyecto de reparcelación por parte del Registrador de la Propiedad, toda vez que, por un lado, la carga hipotecaria sobre el resto de finca matriz registral 4.275 es incompatible con el planeamiento y, por la otra, se produjo una doble inmatriculación al inscribirse esta carga sobre las fincas registrales 4.275 y 87.036, ya que sólo procedía inscribirse sobre esta última. Por todo ello, tratándose de un error que resulta claramente del traslado erróneo de la carga hipotecaria a favor de la Caja de la finca aportada 111 y parte de la 71 a la finca matriz 4.275 (ahora propiedad de la TGSS), en vez de sólo en la finca resultante 29 (propiedad de Saccomodi SL), los artículos 40.c) y 211 y siguientes de la LH permiten al Registrador de la propiedad su enmienda. En el caso que nos ocupa, la rectificación de este error no produciría ninguna indefensión al acreedor hipotecario, toda vez que este derecho ya se encuentra debidamente inscrito en otra finca, en la registral 87.036, siendo sobre esta finca sobre la que se trasladar la carga hipotecaria de las fincas aportadas 111 y parte de la 71, que generaban los derechos de la totalidad de la finca

regstral 4.275. V. En atención a todo aquello que antecede, pide: 1. Que se admita a trámite este recurso contra la calificación registral emitida el 19 de diciembre de 2019 por el Registrador de la Propiedad del Registro de la Propiedad 1 de Tarragona, en virtud de la cual se deniega la solicitud de rectificación de error en la inscripción del proyecto de reparcelación del PP2, detectada en relación a la hipoteca existente a favor de la Caja de Ahorros del Mediterráneo, (actualmente cedida a "Sandi Assets Designated Activity Company", actuando como gestora hipogeo Iberia SL.), en el resto de finca matriz registral 4.275), cancelándola ya que este resto de finca matriz fue adjudicada en el proyecto de reparcelación del Plan Parcial núm. 2, a la Tesorería General de la Seguridad Social, libre de cargas y gravámenes, al formar parte del equipamiento público. 2. Que se tengan por presentados como documentos adjuntos a este recurso el proyecto de reparcelación del PP2, el certificado firmado por el secretario general del Ayuntamiento de Tarragona el 5 de diciembre de 2019 y la calificación registral emitida por el Registrador de la Propiedad el 19 de diciembre de 2019. 3. Que se estime este recurso de acuerdo con la fundamentación jurídica expuesta anteriormente y se cancele la carga hipotecaria existente sobre el resto de finca matriz registral 4.275, toda vez que la referida hipoteca se encuentra doblemente inmatriculada ya que fue trasladada sobre la participación indivisa del 23'90% de la finca resultante núm. 29 del proyecto de reparcelación del PP2, correspondiente con la finca registral 87.036, inscrita en el volumen 2097, libro 1243, folio 19, que se adjudicó a la empresa Saccomodi, SL, en compensación de la totalidad de los derechos adquiridos por la finca aportada registral 4.275.4. Subsidiariamente, y para el caso de que no se estime el punto 2, que se cancele la carga hipotecaria existente sobre el resto de finca matriz registral 4.275, toda vez que, de acuerdo con lo que se desprende del proyecto de reparcelación del Plan Parcial núm. 2, ésta se adjudicó a la Tesorería General de la Seguridad Social libre de cargas y gravámenes, al formar parte del equipamiento público; siendo por tanto una carga incompatible con el planeamiento.»

IV

El registrador de la propiedad de Tarragona número 1 emitió el preceptivo informe con fecha 21 de enero de 2020, mantuvo su calificación y procedió a remitir el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 348, 1860, 1876 y 1879 del Código Civil; los artículos 1, 5, 7.11, 14 a 17 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio aprobatorio de las normas de Reglamento de ejecución de la Ley Hipotecaria en materia de inscripción de actos de naturaleza urbanística; los artículos 1.3, 38, 104, 122, 40.1, 211 a 219 de la Ley Hipotecaria; el artículo 11, 47.1 y 51.7 del Reglamento Hipotecario; el artículo 541.1 del Código Civil de Cataluña; el artículo 310.4.d del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, de aplicación plena a Cataluña; y las resoluciones de la DGRN de 3 de septiembre de 2004, 19 de diciembre de 2006, 18 de junio de 2007, 15 de noviembre de 2012, 15 de junio y 4 de noviembre de 2013 y 6 de julio de 2015.

1. El objeto de este recurso es exclusivamente determinar si procede la rectificación de una inscripción de adjudicación de finca en un proyecto de equidistribución (en concreto, la inscripción 12.^a de la finca registral 4275 del Registro de la Propiedad de Tarragona n.º 1), en cuanto al apartado de cargas, y la cancelación de la hipoteca de la inscripción 11.^a de dicha finca registral; hipoteca que había sido subrogada activamente por absorción bancaria en la inscripción 13.^a y cedida junto con el préstamo que garantizaba por la inscripción 14.^a, después incluso de la adjudicación reparcelaria en favor de la Tesorería General de la Seguridad Social de la citada inscripción 12.^a

La razón de esa rectificación sería, según el ayuntamiento recurrente, que al adjudicarse a la sociedad aportante (Saccomodi SL) una participación del 23,90%

sobre la finca registral de resultado registral 87036, como consecuencia de la aportación de la finca registral de origen 86094, que era procedente por segregación de la finca registral 4275, en compensación a esa finca aportada, debió arrastrarse la hipoteca que gravaba la totalidad de la finca registral 4275 solo a una finca de resultado adjudicada: al 23,90% de la finca de resultado registral 87036 (por subrogación real de la registral 86094 que estaba gravada), y quedar cancelada respecto del resto de la finca aportada, la registral 4275, que era originariamente la finca gravada con la hipoteca según consta en el Hecho II.

El fundamento de la rectificación radicaría en que la referida hipoteca es incompatible con el planeamiento ya que esta última finca, la registral 4275, había sido ocupada en operaciones previas a la reparcelación por la Tesorería General de la Seguridad Social y adjudicada luego a la misma como bien demanial destinado a equipamiento sanitario.

2. La rectificación se pretende realizar con base a lo dispuesto en los artículos 40.1.c) (error en el asiento registral) y 211 y ss. de la Ley Hipotecaria, y con aportación de los títulos que motivaron la inscripción 12.^a que se pretende rectificar y de un certificado del ayuntamiento afectado relativo a la rectificación del Proyecto de Reparcelación, sin intervención de los titulares aportantes afectados, ni del dominio ni de la carga que se pretende rectificar.

A este respecto debe señalarse que el artículo 40.1.c) de la Ley Hipotecaria se remite al título VII de ésta referido a la rectificación de errores en los asientos registrales. Pues bien, según el artículo 216 de la Ley Hipotecaria se entiende por error de concepto aquel que se comete cuando al expresar en la inscripción algunos de los contenidos del título (dominio, cargas, etc.), se altera o varía su verdadero sentido.

Respecto a la rectificación de los errores de concepto el artículo 217 de la propia Ley Hipotecaria establece que la rectificación del error de concepto cometido en una inscripción u otro asiento registral, cuando no resulta claramente de los mismos, exige el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador o, en su defecto, una resolución judicial firme que lo ordene. Por su parte, el artículo 219 de la Ley Hipotecaria permite la rectificación del error de concepto mediante la presentación del mismo título ya inscrito, si el registrador reconociere el error, o por un título nuevo si el error fuere motivado por la redacción vaga, ambigua o errónea del título primitivo, si las partes convinieran en ello, o lo declare así una sentencia judicial.

Aunque de tratarse de un error en la redacción del asiento, nos encontraríamos, en el supuesto objeto de este recurso, en presencia de un error de concepto, se considera, como se expone a continuación, que en realidad se trata de un defecto del título que motivó la inscripción, al cual le es aplicable el artículo 4.1.d) de la Ley Hipotecaria, o en todo caso de una redacción vaga, ambigua o poco precisa del mismo, cuyo sistema de rectificación es análogo.

3. Así, en el supuesto objeto de este recurso resulta, de los antecedentes que constan a este Centro directivo, que el registrador de la propiedad que inscribió el proyecto de equidistribución, mantuvo correctamente la carga de la hipoteca sobre la finca 4275, que fue objeto de ocupación previa al proyecto de equidistribución por la Tesorería General de la Seguridad Social, pues era la finca originariamente gravada y no fue objeto en el expediente de parcelación (segregación y adjudicación parcelatoria) de concreción sobre la finca segregada, la registral 86094, que luego se aportó al referido proyecto de equidistribución.

En concreto sobre la finca registral 4275 se realizó una operación previa a la reparcelación, consistente en la declaración de exceso de cabida y una segregación de 411 metros cuadrados, que pasaron a constituir por segregación la finca registral 86094, que, a su vez, fue aportada a la reparcelación, dando lugar a la adjudicación a la sociedad aportante Saccomodi SL de la participación de dominio del 23,90% de la registral 87036 (finca 29 resultante de la reparcelación), sobre la que se arrastró la carga de la hipoteca relacionada.

El dominio del resto de la finca registral 4275, superficie restante tras la citada segregación, se adjudicó a la Tesorería de la Seguridad Social, por la inscripción 12.^a En

el apartado de cargas de esa inscripción consta la remisión a las cargas que resulten del Registro, siendo que ello incluía la hipoteca de la inscripción 11.^a que no se canceló ni se concretó en la otra finca y, por tanto, continuaba vigente. En el cuerpo de la inscripción 12.^a se dice: “El Ayuntamiento de Tarragona como operación registral previa del Procedimiento de Reparcelación de Modificación del Plan Parcial 2, sector Norte, zona Oeste de Tarragona...ha segregado de la finca de este número, cuya superficie según reciente medición era de mil ochocientos ochenta y tres metros cincuenta y ocho decímetros cuadrados la porción que se indica en la nota al margen de la inscripción 10.^a y seguidamente interesa la inscripción del resto de la misma tal como al principio se ha descrito, la que inscribo a favor de la Tesorería de la Seguridad Social a título de descripción de resto” De los títulos de reparcelación resulta que la adjudicación del resto de la finca registral 4275 a la Tesorería de la Seguridad Social se produce “por haberla ocupado anticipadamente”, sin perjuicio del derecho de techo edificable que corresponda a sus titulares.

Por otra parte, la nota de expedición de certificación registral del inicio del procedimiento de equidistribución, practicada al margen de la inscripción de dominio 9.^a de la finca 4275, había caducado al inscribirse la reparcelación, ya que esa nota marginal era de fecha 27 de diciembre de 2001, y la reparcelación y la citada inscripción 12.^a a favor de la Tesorería de la Seguridad Social de la finca registral 4275 se presentó en el Registro de la Propiedad el 19 de abril del 2005. Habían transcurrido, por tanto, más de tres años desde su fecha, sin que constara la prórroga de la misma. Esta circunstancia impidió la aplicación del artículo 15 del Reglamento 1093/1997 de inscripción de actos de naturaleza urbanística, que establece que “si la finca de origen estuviere sujeta a derechos o cargas no mencionados en el proyecto de equidistribución e inscritas con posterioridad a la fecha de la nota, los asientos correspondientes se cancelarán, en todo caso, cualquiera que sea la fecha en cuya virtud se hubieren constituido”.

Así, como la nota del inicio de procedimiento de equidistribución quedó caducada y sin efecto alguno, por el transcurso de 3 años citados sin que fuera prorrogada (art. 5.2 del citado Reglamento de Ejecución de la Ley Hipotecaria en materia urbanística), el Registro de la Propiedad aplicó el régimen general de arrastre de cargas del art. 51, regla 7.^a, del Reglamento Hipotecario. Este artículo dice que la inscripción se practicará con sujeción a las siguientes reglas: “las cargas y limitaciones de la finca o derecho que se inscriba expresarán indicando brevemente las que consten inscritas o anotadas con referencia al asiento donde aparezcan”.

En consecuencia, el resto de la finca registral 4275 que había sido gravada con la hipoteca de que tratamos, siguió estando gravada con la misma, al no concretarse su responsabilidad en la finca segregada al practicar la referida operación de segregación ni el expediente de reparcelación.

La carga de la hipoteca de la inscripción 11.^a de finca matriz, la registral 4275, también se arrastró sobre la finca segregada, la finca registral 86094, y de ella a la participación de dominio del 23,90% de la finca resultante registral 87036, porque no se aplicó el citado artículo 15 del Reglamento de ejecución de la Ley Hipotecaria en materia urbanística, al estar caducada la nota de expedición de certificación de inicio del procedimiento. A estos efectos es de señalar que en el título reparcelatorio aportado al recurso también consta como libre de cargas la participación de dominio del 23,90% de la finca de resultado registral 87036, a pesar de que ahora se reconoce como gravada con la hipoteca de referencia.

En el arrastre de cargas de la finca segregada, la registral 86094, se aplicó lo dispuesto en el artículo 47.1 in fine del Reglamento Hipotecario que dice, refiriéndose a la segregación de fincas, que “en la inscripción de la nueva finca se expresará la procedencia de ésta y los gravámenes vigentes de la finca matriz”. Por ello dicha inscripción 1.^a de la finca registral 86094 arrastra las cargas de la finca de procedencia, como es la hipoteca de la inscripción 11.^a de su finca registral matriz 4275, y de la finca segregada se trasladó al 23,90% de la finca resultante registral 87036.

4. Que se arrastre una hipoteca o cualquier carga real de garantía sobre las dos fincas registrales, la finca matriz y la finca que se segrega de la misma, no es una doble inmatriculación (inscripción) de la hipoteca de procedencia, como señala el ayuntamiento recurrente, sino un efecto jurídico que se produce por ministerio de la ley, al ser la hipoteca un derecho real indivisible (arts. 1860, 1876 del CC y 104 y 122 de la Ley Hipotecaria), es decir, la hipoteca mantendrá la misma garantía que tenía anteriormente, aunque la superficie gravada se haya escindido en dos fincas.

Es por ello que, con carácter general, el artículo 123 de la Ley Hipotecaria dispone que “si la finca hipotecaria se dividiera en dos o más fincas, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario (o se concretara en una sola de ellas), sino cuando voluntariamente lo acordaren acreedor y deudor.”, que es lo que se ha hecho en el supuesto de esta resolución ya que este régimen es común a las operaciones de división y segregación de inmuebles.

Consecuencia de ello y de que, como dice el registrador de la propiedad calificador en su informe, la facultad dominical que autoriza la realización de actos de riguroso dominio, como la participación en un procedimiento de equidistribución urbanística, no precisa el consentimiento del acreedor hipotecario (art. 348 del CC y 541.1 CCCat); si la finca de origen hipotecada se divide o segrega en varias, la hipoteca, en defecto de acuerdo de distribución de responsabilidad entre propietario y acreedor hipotecario, se debe arrastrar a todas las fincas resultantes que por subrogación real sustituyan a las fincas aportadas.

Así, el artículo 11 del Reglamento 1093/1997 de inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, regula detalladamente, para los distintos supuestos posibles, qué debe hacerse cuando sobre las fincas de origen aportadas al proyecto de equidistribución constasen inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, indicando que, cuando no fuesen declaradas expresamente incompatibles (párrafo 2.º), el registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras, con cumplimiento de lo dispuesto en las reglas que el propio artículo establece, una de las cuales es que si al titular de una finca de origen se le adjudica una única finca de resultado, bastará para el traslado que el proyecto mencione su existencia sobre la finca de origen, si la nota marginal de inicio de la equidistribución estuviese vigente. Finalmente, el citado artículo 11 en su número 8 dispone que cuando mediare acuerdo unánime de todos los titulares activos y pasivos de los derechos preexistentes sobre las fincas de origen en orden a su subsistencia, distribución, concreción en determinadas fincas de resultado o especificación de su rango, el registrador inscribirá el traslado conforme a lo pactado. En este supuesto ni concurre una declaración expresa de incompatibilidad de la hipoteca respecto de la finca registral 4275, ni consta la existencia de acuerdo entre partes acerca de la concreción de la hipoteca en la finca segregada a que se refiere la certificación de rectificación.

Además, la hipoteca también se extiende a los excesos de cabida declarados (art. 215 del Reglamento Hipotecario), como ocurre en este supuesto respecto a la recogida en la operación previa de la reparcelación antes relacionada; y ello, con independencia de que el dueño de la finca sea un tercer poseedor (adquirente del dominio perteneciente al deudor hipotecario), conforme a los artículos 1879 del CC y 104 de la Ley Hipotecaria.

Todo lo expuesto significa, en resumen, que la responsabilidad hipotecaria puede hacerse efectiva contra las dos fincas resultantes de la reparcelación y por su total superficie, hasta la totalidad de la responsabilidad hipotecaria inicial no distribuida, pero eso no significa que se haya inscrito indebidamente la hipoteca sobre las dos fincas de resultado o que, como señala el recurrente, exista una doble inmatriculación o inscripción de la hipoteca.

Téngase en cuenta, por otra parte, que como resulta del artículo 23 de la Ley de suelo estatal, la adjudicación a la Administración de una finca libre de cargas y gravámenes con destino a dotación pública es un supuesto que, en sentido estricto,

puede diferenciarse del supuesto de adjudicación por subrogación real con derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con la ordenación urbanística, pues en éste último supuesto, el acuerdo aprobatorio deberá declarar su extinción y fijar la indemnización correspondiente a cargo del titular respectivo, mientras que en el suelo destinado a dotación, el mismo se habrá computado en el cálculo del aprovechamiento urbanístico que se reconozca al propietario respectivo y sobre el que se proyectarán las cargas que, con la aprobación definitiva, por subrogación real, se concretarán en finca de resultado, ya en una actuación propiamente reparcelatoria o en expropiación urbanística u ocupación directa -cfr. art 42 y 44 del RD. 1093/1997, de 4 de julio-.

Pero en cualquiera de los supuestos anteriores, como resulta de su regulación, no cabe prescindir de la intervención en el procedimiento administrativo de los titulares de derechos afectados y en la forma legalmente prevista en cada caso, aun tratándose de fincas destinadas a dominio público.

No obstante, tratándose de asientos registrales ya practicados, bajo salvaguardia judicial, su rectificación debe ajustarse a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria para estos supuestos -art. 1.3 y 40-.

5. En consecuencia con todo lo expuesto, no nos encontramos ante la rectificación de un simple error material del proyecto de equidistribución, ni ante un supuesto de rectificación de error, material o de concepto, en la inscripción del artículo 40.1.c) de la Ley Hipotecaria, sino en el supuesto de rectificación del artículo 40.1.d) de dicho cuerpo legal, es decir, por defecto del título que hubiere motivado la inscripción, ya que en el caso que nos ocupa ni se declaró incompatible expresamente la hipoteca de las fincas aportadas ni se concretó o distribuyó la responsabilidad hipotecaria derivada de la hipoteca que gravaba la finca de origen entre las fincas de resultado correspondientes; sin que procediera tampoco la aplicación del artículo 15 del RD-L 1093/97 por las razones antes expuestas de falta de prórroga de la preceptiva nota marginal de iniciación del procedimiento.

Por tanto, la rectificación del asiento registral exigirá, como lo hubiera exigido la concreción de la responsabilidad hipotecaria en el proyecto de equidistribución, el consentimiento de los titulares registrales afectados, es decir, del dominio y de la hipoteca, o, en su defecto, sentencia judicial firme en que los mismos hubieran sido parte.

En este sentido, este Centro Directivo ha venido reiterando (ver resoluciones citadas en los vistos) que la rectificación de un proyecto de compensación ya inscrito, exige el consentimiento de los titulares del dominio o de los derechos reales sobre las fincas registrales resultantes afectados por la misma, en cuanto que son quienes tienen el poder de disposición sobre tales fincas o derechos reales tras la inscripción del proyecto. Ello, sin perjuicio de tener que cumplirse, si procede, las disposiciones administrativas que resulten aplicables a la rectificación que se pretenda en cada caso concreto.

No obstante lo anteriormente expuesto, si solo se trata de cancelar la hipoteca respecto de una de las fincas adjudicadas, en este caso a la Tesorería General de la Seguridad Social, y no de su distribución entre ambas fincas resultantes, bastará el consentimiento en escritura pública del acreedor hipotecario.

Por último, tampoco se enmarca este supuesto dentro de las denominadas "operaciones jurídicas complementarias" (arts. 113.3 y 164.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, RD 3268/1978), que pudiera tramitar el Ayuntamiento por sí mismo, pues a efectos registrales no son admisibles expedientes rectificatorios que excedan del puro error material o que desborden las simples previsiones complementarias plenamente respetuosas con el contenido del proyecto ya inscrito (res. de 15 de noviembre de 2012 y 15 de junio de 2013).

En este sentido, el artículo 168 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo de Cataluña, establece que los proyectos de reparcelación se pueden rectificar mediante operaciones jurídicas complementarias, en determinados casos y de acuerdo con las reglas que expone, entre los cuales destaca, a lo que aquí interesa: "a) Cuando la rectificación tenga por objeto la

formalización del acuerdo unánime respecto al traslado de las cargas preexistentes compatibles, la tramitación se limita a la comparecencia de las personas interesadas y a reflejar el acuerdo adoptado en el acto de aprobación”, lo que no hace sino reiterar la exigencia de consentimiento de los actuales titulares del dominio y de las cargas, sin perjuicio de permitir su formalización en vía administrativa.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación recurrida.

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, 2 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.