

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7122 *Resolución de 29 de mayo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Pinto n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don P. I. B. y doña E. G. J. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Pinto número 1, doña Emma Rojo Iglesias, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de San Martín de la Vega, don Álvaro Fernández Piera, el día 28 de julio de 2009, con el número 885 de protocolo, se elevó a público el contrato privado de compraventa, de fecha 8 de febrero de 1980, de la finca que «según consta en la sentencia, figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Getafe, al número 1.510», suscrito entre doña J. S. R. y don M. M. G. Ante la negativa inicial de los herederos de la vendedora a elevar a público dicho contrato, los compradores y sus causahabientes habían interpuesto las demandas pertinentes y, en Segunda Instancia, la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Decimonovena, en sentencia de fecha 9 de marzo de 2007, condenó a los hijos de la vendedora a otorgar dicha escritura, quienes aparecen representados en la escritura de elevación a público por la juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Valdemoro. Por la parte compradora comparecen don P. I. B. y doña E. G. J., a los que la sentencia considera legitimados procesalmente como causahabientes de don M. M. G. para entablar las acciones pertinentes, en este caso para compeler a los herederos de doña J. S. R. a elevar a público el contrato (don P. I. B. y doña E. G. J. adquirieron la finca de don M. M. G. mediante contrato de venta en documento privado el día 4 de febrero de 1986). Esa finca fue agrupada con otras de la vendedora, para formar la finca 12.935, que posteriormente fue vendida por participaciones indivisas, quedando sólo una pequeña cuota a nombre de los herederos de doña J. S. R., y respecto de la cual se inició un proyecto de reparcelación, según consta en el Registro por nota marginal de 2003 al haberse expedido certificación de dominio y cargas a los efectos del procedimiento de reparcelación que se ejecutó mediante el sistema de compensación. El día 30 de mayo de 2007 se dictó sentencia por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, por la que se reconocía el derecho de don P. I. B. y doña E. G. J. a intervenir en el proyecto de reparcelación como legítimos propietarios de la finca originaria.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Pinto número 1 dicha escritura de elevación a público, acompañada de las sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid y del Tribunal Superior de justicia de Madrid, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Asiento de presentación 1737 del Diario 75. La Registradora de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario, ha acordado no practicar la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos. I. Documentos presentados en el Registro de la Propiedad de Pinto 1. Primero.—El día 16 de enero de 2017 se presenta en el

Registro de la Propiedad de Pinto 1, junto con otros documentos complementarios, escritura de elevación a público de documento privado de compraventa autorizada por el Notario de San Martín de la Vega, don Álvaro Fernández Piera el día veintiocho de julio de dos mil nueve con el número ochocientos ochenta y cinco de protocolo. En dicha escritura se eleva a público un contrato privado de compraventa celebrado entre doña J. S. R., como parte vendedora, y, don M. M. G., como parte compradora. La fecha del documento privado es el 8 de febrero de 1980. Tiene fecha fehaciente, por fallecimiento de la parte vendedora, desde el día 31 de agosto del año 2000. Dicha escritura de elevación a público se otorga como consecuencia de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 9 de marzo del año 2007 dictada por la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Valdemoro, en representación de los herederos de la parte vendedora, doña J. S. R., y, don P. I. B. y doña E. G. J., quienes intervienen en su propio nombre y derecho y, además en representación de don M. M. G. y doña C. A. A. La Sentencia de la Audiencia Provincial revoca la sentencia dictada por el juzgado de Primera Instancia número 1 de Valdemoro de 15 de junio de 2005. La finca se describe en la escritura con una superficie de 25 áreas identificándose con la registral número 1.510. En el mapa planimétrico y de parcelación dicha finca se identifica con el número 8. Segundo.— El día 20 de enero de 2017 se presentan en el Registro de la Propiedad de Pinto 1, junto con otros documentos complementarios, Sentencia —número 600— dictada el 30 de mayo de 2007 por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de justicia de Madrid (Sección primera - Apelación número 307/05). De la Sentencia resulta lo siguiente: 1) Que está iniciando un Proyecto de Compensación (...) en San Martín de la Vega. 2) Que se ha aportado la finca de entrada número (...), cuya descripción no consta, como propiedad de doña J. S. R. 3) Que don P. I. B. y doña E. G. J. alegaron ante el Ayuntamiento de San Martín de la Vega, Administración actuante, ser ellos los verdaderos propietarios de la finca de entrada. En el Fundamento de Derecho Quinto de la citada Sentencia: Primero.—Se reconoce que doña J. S. R. vendió en documento privado la porción de finca a las personas que, a su vez se la transmitieron a don P. I. B. y doña E. G. J., y, Segundo.— Se declara el derecho de los recurrentes a que se tramite el procedimiento previsto en el artículo 9 del Reglamento de Inscripción de Actos de Naturaleza urbanística respecto de la finca aportada con el número (...) al Proyecto de Compensación "(...)" de San Martín de la Vega. Mediante Auto dictado el 20 de octubre de 2008 por el juzgado de lo Contencioso Administrativo número 12 de Madrid se ordenó la ejecución de la sentencia ordenando tramitar el expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido conforme al artículo 9 del Real Decreto de 4 de julio de 1997 respecto de la finca aportada al Proyecto de Compensación identificada con el número 8. II. Situación en el Registro de la Propiedad de Pinto 1. Examinados los asientos del Registro, de ellos resulta: Primero.—Según la inscripción 19ª de la finca registral número 1.510 de fecha catorce de mayo de mil novecientos setenta y tres, la finca figura inscrita a favor de doña J. S. R. con carácter privativo por título de herencia. Segundo.—Según la inscripción 16ª, la finca se describe en el Registro de la propiedad como sigue: Rústica: Tierra en término de San Martín de la Vega, en (...) de cabida seis fanegas y media o cuatro hectáreas dieciocho áreas cincuenta centiáreas, que linda: Norte, L. S.; Sur, L. S.; Este, acirate; y, Oeste, J. A. Llanos y camino. Por ello, la finca a que se refiere el contrato privado antes referido de fecha dieciocho de febrero de mil novecientos ochenta elevado a público en escritura autorizada por el Notario de San Martín de la Vega, don Álvaro Fernández Piera el día veintiocho de julio de dos mil nueve con el número ochocientos ochenta y cinco de protocolo, es parte de la finca registral número 1.510. Tercero.—En nota al margen de la inscripción 19ª consta que la citada finca registral número 1.510 fue agrupada con otras dieciséis fincas, propiedad de doña J. S. R., pasando a formar la finca registral número 12.935 con una superficie, según el Registro de doscientas cuarenta mil doscientos ochenta y un metros cuadrados y fue vendida por participaciones indivisas a diferentes titulares. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 45 del Reglamento Hipotecario, y, como consecuencia de la agrupación realizada, el historial registral de la finca número 1.510 ha sido cerrado. Por lo tanto, la citada finca registral número 1.510 no existe ya registralmente al haber sido agrupada para

formar la registral 12.935, la cual forma inscrita a favor de diversos titulares. Cuarto.—En nota al margen de la inscripción 23ª de la finca registral número 12.935 consta nota de expedición de certificación de afección al procedimiento urbanístico del Plan de Ordenación del Núcleo de Población "(...)" expedida el 23 de agosto de 2003. Quinto.—En nota al margen de la inscripción 1ª y de la 40ª de la finca registral número 12.935 consta nota de expedición de certificación de afección al procedimiento urbanístico del Plan de Ordenación del Núcleo de Población "(...)" expedida el 17 de mayo de 2011 y, prorrogada el día 16 de mayo de 2014 a instancia de la junta de Compensación habiéndose expedido en esa misma fecha certificación de dominio y cargas de la finca. Sexto.—Según consta en la inscripción 42ª de la finca registral número 12.935, de fecha 19 de febrero de 2013, doña J. S. R. falleció el día 31 de agosto del año 2000 adjudicándose un 0,02374 de la unidad de la finca total a sus seis hijos, don L. A., don R., don J. J., don J. L., doña M. E. y don C. G. S. por sextas partes indivisas. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 2, 3, 9 y 20 de la Ley Hipotecaria, 33, 51 del Reglamento Hipotecaria, los artículos 609 y 1.462.2 del Código Civil, los artículos 2, 3, 6, 7, 9 y 18 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, artículos 66 y 67 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, artículo 103.1 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, la Registradora de la Propiedad que suscribe ha acordado suspender la inscripción solicitada por haberse apreciado los siguientes defectos: Primera.—Falta aportar título apto para la inscripción toda vez que la Sentencia —número 600— dictada el 30 de mayo de 2007 por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sección primera - Apelación número 307/05) no constituye documento inscribible ya que no produce una mutación jurídico real inmobiliaria. Se trata de una sentencia de condena a hacer. En virtud de lo dispuesto en la Sentencia, el Ayuntamiento, como Administración actuante, ha de proceder a la reanudación del tracto de la finca de entrada número (...) del Proyecto de Compensación para que la misma figure aportada por don P. I. B. y doña E. G. J. Segundo.—Los documentos aportados no constituyen título apto para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. El artículo 9 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, regula un procedimiento especial de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Se trata de una operación destinada a depurar la situación de las fincas de origen si bien debe hacerse en virtud del acuerdo de aprobación definitiva y firme del proyecto. Esto supone que el expediente de reanudación del tracto-no puede ser objeto de inscripción independiente del Proyecto de Compensación. Es decir, será preciso que en su día se aporte, una vez concluido el Proyecto de Equidistribución, la escritura pública de protocolización del Proyecto de Compensación o Certificación administrativa de la aprobación definitiva del Proyecto, firme en vía administrativa (artículo 2 del Real Decreto 1093/1997), el cual, no sólo deberá cumplir todos los requisitos legales para su inscripción (artículos 6 y 7 del Real Decreto 1093/1997) sino que será preciso, además, que en la misma conste que don P. I. B. y doña E. G. J. aportan la finca número (...) del Proyecto por haberse reanudado el tracto a su favor con cumplimiento de todos los requisitos contemplados en el artículo 9 del Real Decreto 1093/1997. Tercero.—En la sentencia presentada a calificación, no consta la descripción de la finca aportada como finca número (...) y ello con fundamento en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario por lo que no es posible determinar si la finca aportada coincide o no con la finca inscrita en el Registro toda vez que, como ha quedado expuesto en los hechos, la finca registral número 1.510, de la que se transmitieron las 25 áreas, fue agrupada pasando a formar la finca registral número 12.935 figurando como titulares de una participación indivisa de 0,02374 de la unidad total los herederos de doña J. S. R., don L. A., don R., don J. J., don J. L., doña M. E. y don C. G. S. por sextas partes indivisas. En consecuencia, 1) Si lo que se pretende es la inscripción como finca independiente, segregada de la matriz, sería necesario para practicar la inscripción el cumplimiento de los

siguientes requisitos: 1) El consentimiento, en escritura pública, de todos y cada uno de los titulares registrales de la finca registral número 12-935, y ello con fundamento en el principio de tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. 2) La elevación a público del contrato privado de compraventa de fecha 4 de febrero de 1986 celebrado, entre don M. M. G. y doña C. A. A., como parte vendedora y, don P. I. B. y doña E. G. J., como parte compradora, y ello con fundamento en los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria y los artículos 609 y 1.462.2 del Código Civil. 3) La licencia de segregación y ello con fundamento en el artículo 26.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En el mismo sentido y en los artículos 143 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En el mismo sentido, Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 24 de enero y 23 de julio de 2012. 2) Si lo que se pretende es la inscripción como finca de resultado, será título inscribible, como ha quedado expuesto, la escritura pública de protocolización del Proyecto de Compensación o Certificación administrativa de la aprobación definitiva del Proyecto, firme en vía administrativa (artículo 2 del Real Decreto 1093/1997), el cual, no sólo deberá cumplir todos los requisitos legales para su inscripción (artículos 6 y 7 del Real Decreto 1093/1997) sino que será preciso, además, que en la misma conste que don P. I. B. y doña E. G. J. aportan la finca número (...) del Proyecto por haberse reanudado el tracto a su favor con cumplimiento de todos los requisitos contemplados en el artículo 9 del Real Decreto 1093/1997. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria, esto es, por un plazo de sesenta días hábiles contados desde la última notificación de la calificación. Contra esta calificación (...) Pinto, a tres de febrero del año dos mil diecisiete. La Registradora de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: Emma Rojo Iglesias».

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. I. B. y doña E. G. J. interpusieron recurso el día 2 de marzo de 2017 en virtud de escrito basado, entre otras, en las siguientes alegaciones. «Primera: El título apto para la inscripción, según los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria y según el artículo 33 de su Reglamento, es la Escritura Pública de elevación de contrato privado de compraventa, por tanto, no sería correcto lo que se afirma en el Fundamento Primero de la Nota de Calificación recurrida, que dice lo siguiente: «Falta aportar título apto para la inscripción. La Sentencia firme nº 600 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de Madrid de fecha 30 de Mayo de 2007, se encuentra aportada, no como título inscribible, sino a efectos de documentación complementaria a la Escritura Pública presentada, es decir, como documento complementario al Título. Un error de la Sra. Registradora. Segunda: La Escritura Pública presentada se otorga a favor de D. P. I. B. y D^a E. G. J. por Sentencia n.º 149 de la Audiencia Provincial de Madrid de fecha 19 de marzo de 2007 y la citada Escritura refleja el tracto sucesivo acreditado en la propia Sentencia, por lo que en la citada Escritura Intervienen D. P. I. B. y D^a E. G. J., en su propio nombre y derecho y en representación de D. M. M. G. y esposa al haber quedado acreditado, en Primera Instancia en su Fundamento Tercero, como hecho probado y admitido por todas las partes lo siguiente: "... y desde su adquisición, D. M. M. G. ha disfrutado de la finca de forma pacífica e ininterrumpidamente hasta que se la transmitió a D. P. I. B., que la continuó disfrutando en los mismos términos, aunque inicialmente la demanda se interpuso por D. P. I. B. y D. E. G. J., en representación de D. M. M. G. y esposa. Por tanto, la Escritura Pública presentada constituiría por sí misma un Título apto para la inscripción puesto que contiene la reanudación del tracto sucesivo interrumpido según la normativa vigente, como contrariamente se afirma en el Fundamento Segundo de la Nota de Calificación recurrida. Por otro lado, la Sentencia firme n.º 600 del TSJ de Madrid de fecha 30 de mayo de 2007, adjuntada como documentación complementaria a la Escritura y que se encuentra en su fase de ejecución, dispone en su Fallo lo siguiente: '... anulamos los actos impugnados y declaramos el derecho de los recurrentes a que se tramite el procedimiento previsto en el artículo 9 del Reglamento de Inscripción de Actos

de Naturaleza Urbanística respecto de la finca aportada número (...) del proyecto'. En la actualidad ya se cuenta con Escritura Pública del tracto y a este respecto el artículo 9.1 de este Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, establece la Reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas de origen y dice lo siguiente: "Cuando los títulos públicos intermedios tan solo estuvieran pendientes de inscripción, se procederá previamente a la práctica de esta..." y según su apartado 4., su resultado deberá incorporarse al acuerdo de aprobación definitiva del proyecto. Se trata, por tanto, de una previa inscripción del expediente de reanudación del tracto sobre la finca aportada o de origen antes de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución o reparcelación. A este respecto la propia Sentencia firme n.º 600 del TSJ de Madrid de 30 de mayo de 2007 establece en su Fundamento Quinto lo siguiente:... "a partir del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 y del Reglamento de Inscripción de Actos Urbanísticos, se ha arbitrado el mecanismo de reanudación del tracto, dentro del propio expediente de equidistribución, a tramitar antes de la aprobación definitiva a fin de permitir ajustar la realidad al Registro". Por su parte el artículo 18.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, dice de manera imperativa lo siguiente: "La inmatriculación de fincas, la reanudación del tracto interrumpido y la cancelación de derechos incompatibles se inscribirán en las fincas de origen con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución". En este sentido el artículo 68.1 de la actual Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, relativo a los Expedientes de Equidistribución de Beneficios y Cargas dice: "La iniciación del expediente de equidistribución de beneficios y cargas que corresponda o la afección de los terrenos comprendidos en una actuación de transformación urbanística al cumplimiento de las obligaciones inherentes a la forma de gestión que proceda, se harán constar en el Registro por Nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes". En el punto 5 de este mismo artículo 68 se dice también lo siguiente: "El título en cuya virtud se inscribe el proyecto de equidistribución de beneficios y cargas será suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculaciones de fincas o de excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo, y para la cancelación de derechos reales incompatibles". Por su parte, esta Nota marginal de iniciación del procedimiento de equidistribución y según el artículo 5.1 del Real Decreto 1093/1997, se practicará de la forma siguiente: "Cuando se trate de unidades sujetas al sistema de compensación, para la práctica de la nota marginal citada, bastará que haya sido otorgada la escritura pública de constitución de la entidad". Nota marginal de inicio del procedimiento que según el artículo 5.4 de este Real Decreto 1093/1997 "producirá los efectos previstos en los artículos 14 y siguientes", es decir, lo previsto en el artículo 18 de este RD, citado anteriormente, entre cuyos efectos se encuentra la inscripción del tracto. El vigente PONP "(...)" de San Martín de la Vega aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 20 de diciembre de 1988, como Anexo Único de la Ley 9/85, y publicado en el BOCM con fecha 20 de enero de 1989, (presentado en el Registro como documento complementario a la Escritura), dispone en su pág. 61 lo siguiente: "El Plan se ejecutará por el sistema de compensación, siendo por tanto los particulares los encargados de su ejecución", y por ello se constituye la actual junta de Compensación "(...)", cuya Escritura Pública de constitución también ha sido aportada al Registro como documentación complementaria al Título de propiedad presentado. Dicha Escritura de constitución de la junta contiene el Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de San Martín de la Vega en sesión celebrada el 31 de marzo de 1999, quien adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo "Undécimo aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de (...), en el punto 7 de este mismo Tomar Razón de la solicitud de incorporación y adhesión a la junta de Compensación presentada por D. P. I. B. y Dª E. G. J., documento 42 y 43 unido a la matriz de esta Escritura. Por su parte el artículo 6 del Real Decreto 1093/1997, sobre el Título Inscriptible dice lo siguiente: ... 'También será título inscriptible la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas'. En consonancia con todo lo expuesto, con fecha 23 de Agosto de 2003 se encuentra ya practicada la Nota Marginal de

inicio del expediente de equidistribución de beneficios y cargas, inicio del procedimiento que solo se produce una vez, y que se hizo constar en el Registro de la Propiedad de Pinto nº 1, sobre la finca registral 12.935, en el libro 190 del Tomo 1336 al Folio 151 (dejando designados los archivos del Registro de la Propiedad de Pinto nº 1, a efectos probatorios), dicha nota marginal recoge lo siguiente: 'Esta finca queda afecta al procedimiento urbanístico del Plan de Ordenación del Núcleo de Población <(...)>, de San Martín de la Vega, cuya junta de Compensación ha sido constituida en escritura otorgada el 6 de junio de 1.999 ante el Notario de Madrid, D. Eladio Díaz González, que fue aprobada definitivamente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de fecha 31 de marzo de 1999, así resulta de la escritura citada que en unión de la instancia suscrita el día 17 de julio de 2003 por D. M. C. M., fueron presentadas a las 12 horas 55 minutos del día 18 de julio último, asiento 39 del diario 49. Expedida la certificación registral correspondiente con esta fecha, Pinto, 23 de agosto de 2003'. Nota marginal que en aplicación tanto del artículo 68 de la actual Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana 7/2015 de 30 de octubre, como del artículo 18.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, dará lugar, entre otras modificaciones registrales, a las inmatriculaciones y a la reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas aportadas o de origen. En definitiva la condición necesaria que prevé la Ley para inscribir el expediente del tracto es que esté practicada la nota marginal de inicio del expediente y no la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación como así dice el Fundamento Segundo de la Nota de Calificación recurrida, y esta condición se cumple desde el día 23 de Agosto de 2003, fecha de la inscripción de dicha Nota marginal. En este mismo sentido, la DGRN dictó Resolución de fecha 4 de Noviembre de 2013, publicada en el BOE con fecha 12 de Diciembre de 2013, y en cuyos Fundamentos 9 y 10 se recogen estos mismos criterios concluyentes y que vienen a decir que no solo se pueden sino que se deben realizar las correspondientes inscripciones sobre modificaciones en las fincas de origen, antes de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, porque no hay cierre registral de las fincas de origen antes de la inscripción de la reparcelación y porque las inscripciones sobre las fincas de origen están vigentes a todos los efectos hasta su desaparición en el momento mismo de inscribir las fincas de resultado, en concreto en su Fundamento 9. Dice textualmente lo siguiente: "si el proyecto de reparcelación, por la razón que fuere no se ha inscrito, como ocurre en el presente caso. Adviértase que en esta situación, impedir el acceso al Registro de una compraventa implica condenar ésta a una existencia extrarregistral con el consiguiente riesgo de inseguridad jurídica para el comprador, sus causahabientes y los terceros que con el mismo contraten". Más adelante en esta misma Resolución de la DGRN de 4 de noviembre de 2013, en su Fundamento 10 se dice por último lo siguiente: "a) ... no puede a priori considerarse que el proyecto sea inscribible. c) las inscripciones sobre las fincas de origen están vigentes y producen plenos efectos en tanto no sean cancelados". Tercera: Con respecto al Fundamento Tercero de la Nota de Calificación recurrida, debemos volver a recordar que lo que ha sido presentado al Registro para su Calificación, no es la Sentencia, sino la Escritura Pública de compraventa otorgada por Sentencia firme de la Audiencia Provincial de Madrid con fecha 19 de marzo de 2007. Por otra parte, la descripción de la finca aportada nº (...), es la que consta en su Título de propiedad presentado (Escritura de elevación a público del contrato privado de compraventa de fecha 18 de febrero de 1980 otorgada por Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid) y es la que también consta en el Fundamento Tercero de la Sentencia 600 del TSJ de Madrid, de fecha 30 de Mayo de 2007, que se encuentra en ejecutoria judicial, y que dice lo siguiente: "... Estaría vigente, eso sí, en el año 1.980, cuando D. M. M. G. y su esposa Dª C. A. A., de los que traen causa los actores, adquirieron la finca de la titular registral, Dª J. S. R., ya fallecida. Éstos vendieron la finca a los actores, D. P. I. B. y Dª E. G. J., mediante contrato privado fechado el 4 de Febrero de 1986". Y por último, la descripción de la finca nº (...) aportada, es la que figura también en la Solicitud de aportación y adhesión a la junta de Compensación "(...)" de San Martín de la Vega, que fue presentada ante el Ayuntamiento con fecha 2 de Marzo de 1999, documento que se encuentra incorporado al escrito de Demanda del procedimiento judicial en curso de ejecución de la

Sentencia 600 del TSJ de Madrid, y documento de aportación, que también ha sido adjuntado, como documentación complementaria al Título de propiedad presentado en el Registro de la Propiedad de Pinto nº 1. Por otro lado, la documentación Catastral de la finca nº (...) aportada a la junta (recibos de IBI anterior y actual modificado en el Catastro a propuesta del Ayuntamiento), presentada en el Registro como documentación complementaria, demuestran también la descripción de la citada finca aportada nº (...) de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 del TR de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, a cuyo tenor: "a efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en el siguiente caso: a) siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara ésta última, coincidan con los del título y en su caso, con los del Registro de la Propiedad, b) cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivada de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles esta circunstancia deberá acreditarse, salvo que le constara al órgano competente, notario o registrador". Cuarta: Se debe recordar que la Escritura Pública presentada al Registro, ha sido otorgada por Sentencia firme de la Audiencia Provincial de Madrid de fecha 19 de marzo de 2007, por lo que dicho documento se presenta como incuestionable e indiscutible, y absolutamente fehaciente. En dicha Escritura presentada, se recoge que la finca nº (...), cuya finca matriz registral es la 1.510 del Registro de la Propiedad de Pinto, fue vendida bajo contrato privado con fecha 18 de febrero de 1980 por Dª J. S. R. a D. M. M. G. y Dª C. A. A. que a su vez la transmitieron a D. P. I. B. y Dª E. G. J. según se afirma en el hecho II. Tercero y en el Fundamento Tercero de la Nota de Calificación recurrida, la finca 1.510 ha sido agrupada, junto con otras, por la titular registral Dª J. S. R. en el año 1998 pasando a formar la finca 12.935, finca 12.935 que fue vendida seguidamente en el mismo acto por la titular registral, en participaciones de propiedad en proindiviso a diferentes titulares, manifestando ser la única propietaria y que no hay nada ni nadie en esos terrenos (según consta mediante nota marginal de fecha 21 de septiembre de 1998). Participaciones de propiedad en proindiviso que, por otro lado, no cuentan con adscripción física ni geográfica por tratarse de cuotas ideales. En consecuencia, y como demuestra fehacientemente la Escritura Pública presentada, la finca 1.510, de la que procede la finca nº (...) aportada a la junta, ha sido agrupada y vendida en participaciones indivisas en el año 1998 por la titular registral, sin el debido consentimiento ni autorización de D. P. I. B. y Dª E. G. J., que son sus verdaderos propietarios, según consta en la Escritura Pública presentada, y sin dejar constancia de la venta realizada de la finca nº (...) en contrato privado. La ausencia del necesario consentimiento de los verdaderos propietarios, convertiría en ilegal dicho Título. Es decir, estaríamos ante una clara ilegalidad, que produciría efectos de nulidad de pleno derecho, tanto del título inscrito como de la inscripción registral de la finca 12.935, ya que todo negocio en el que no hayan participado sus legítimos y verdaderos propietarios resultaría nulo de pleno Derecho, según el artículo 1.259 del CC. En Derecho civil nadie puede transmitir, lo que no tiene puesto que da un delito de falsedad del Código penal, lo que motiva no solo su cancelación sino también la de los asientos derivados de éste, incluso el del tercero del artículo 34 LH, porque donde hay falsedad no hay fe pública 33 y 34 de la LH. Pero es que además, respecto a estos mismos terrenos recogidos en la citada finca 12.935, y contrariamente, el vigente PONP "(...)" de San Martín de la Vega, aprobado definitivamente por la Comunidad de Madrid el 20 de diciembre de 1988, como anexo único a la Ley 9/85, y publicado en el BOCM de fecha 20 de enero de 1989, demuestra fehacientemente que no solo la finca de nuestra propiedad nº (...), fue vendida por Dª J. S. R. en el año 1.980, sino que lo fue toda la Urbanización "(...)" de San Martín de la Vega, en concreto en sus págs.. 11,12 y 13, el citado PONP dice lo siguiente: "Las fincas fueron vendidas por Dª J. S. R. en 1.980 como fincas independientes bajo contrato privado, cuya parcela tipo es la de 2.500 metros cuadrados". (PONP que ha sido adjuntado a la Escritura presentada en el Registro, como documentación complementaria). En concreto en su punto 3.4 pág 13, se dice lo siguiente: 3.4: "Características de la promoción. Autorizaciones

municipales. La Urbanización se desarrolla sobre suelos clasificados como No Urbanizable Común por las Normas Subsidiarias Municipales de 1987. El propietario de la finca matriz es D. J. S. R., actuando don J. G. S., hijo de la propietaria, como intermediario. Rustisa es la Sociedad promotora siendo D. M. P. su administrador general. Las ventas se efectúan por contrato privado, con compromiso de la propiedad de dar servicios. No hay constancia de autorización municipal para la parcelación, sin embargo el Ayuntamiento autorizó alguna segregación". Es más, el Plano 3. del citado PONP, (documento presentado también al Registro como documentación complementaria a la Escritura), recoge la parcelación inicial de todas estas parcelas vendidas en el año 1980 por D^a J. S. R., así como las construcciones y viviendas existentes en las mismas en el año 1988, fecha de su aprobación. Construcciones éstas, que en un principio se dieron en suelo no urbanizable, y que dieron lugar a la Ley 9/1985, Especial para el Tratamiento de Urbanizaciones Ilegales, cuyo anexo único es el vigente PONP "(...)" de San Martín de la Vega citado anteriormente, y cuya aprobación definitiva el 20 de diciembre de 1.988, dio lugar a la constitución de la Actual junta de Compensación "(...)" de San Martín de la Vega, que se constituye para llevar a cabo lo previsto en el mismo. Además, las parcelas vendidas bajo contrato privado en 1980 por D. J. S. R., como recoge el PONP, se encuentran dadas de alta en la Gerencia Territorial del Catastro de Madrid, a efectos tributarios, desde el año 1989, fecha de aprobación definitiva del PONP "(...)", fincas catastradas, entre las que se encuentra la finca de nuestra propiedad nº (...), como así consta no solo en los recibos del IBI presentados sino también en la Certificación de fecha 16 de febrero de 1990 del jefe de Sección del Catastro de Madrid, acreditativa de los datos catastrales de todas las fincas incluidas en el ámbito espacial del PONP "(...)", y por tanto acreditativa de su ya existencia, a efectos catastrales, en el año 1989 (Documento que también ha sido presentado en el Registro de la Propiedad de Pinto nº 1, como documentación complementaria a la Escritura). Por si fuera poco, con anterioridad al año 1998, fecha de esta Escritura de compraventa de la finca 12.935, existía una Asociación de Propietarios (...) de San Martín de la Vega, asociación legalmente constituida e inscrita en el Registro de Asociaciones de la Secretaría General de la Delegación del Gobierno de Madrid, con fecha 23 de junio de 1986, con el nº 7371 (Documento presentado también en el Registro de la Propiedad de Pinto nº 1 como documentación complementaria a la Escritura). Asociación que se encuentra recogida en el vigente PONP "(...)", y que sirvió de base precisamente, para valorar el grado de consolidación del núcleo de población surgido, como así consta en la pág. 12 del PONP, y que en su punto 3.3 características socio-económicas de los parcelistas, dice lo siguiente: "Existe Asociación de parcelistas legalmente constituida con posterioridad a la creación de la Oficina de Urbanizaciones Ilegales". (documento presentado en el Registro como documentación complementaria). Esta Asociación de propietarios bajo contrato privado citada anteriormente, estaría en plena vigencia en el año 1.998, fecha de la segunda venta efectuada de estos mismos terrenos por la titular registral. Asociación de propietarios que actuó además como promotora de la actual junta de Compensación, constituida en Comisión Gestora según consta en la Disposición Transitoria, documento 40 y 41 unido a la matriz de la Escritura de constitución de la junta de Compensación, otorgada por el Notario D. Eladio Díaz González de Madrid el día 6 de junio de 1.999. Estaríamos en presencia de una "doble venta" que afectaría no solo a la finca de mi propiedad nº (...) y que figura en la Escritura, sino a toda una urbanización, en la que la titular registral se aprovecha de la circunstancia por la cual los propietarios reales de todos estos terrenos lo son bajo contrato privado, y no habían accedido, por tanto, al Registro. Todos estos documentos citados anteriormente demostrarían fehacientemente que la Escritura de compraventa de estos terrenos del año 1998 y la posterior inscripción registral de la finca 12.935, resultaría Nula de Pleno Derecho por ilegal, al estar basada en un título no ajustado a la realidad material y jurídica, y por supuesto, no veraz. La inexactitud registral se encuentra recogida, entre otros, en el artículo 39 de la LH "Por inexactitud registral se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral". La inscripción registral por sí misma no confiere legalidad a lo que no lo es, según el artículo

33 de la Ley Hipotecaria "La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes". En este mismo sentido la Sentencia 600 de 30 de mayo de 2007 dictada por el TSJ de Madrid en su Fundamento Tercero dice expresamente lo siguiente: "... haciendo operar el artículo 6.3, en su inciso inicial, del Código Civil, conforme al cual 'los actos contrarios a las normas imperativas o prohibitivas son nulos de pleno derecho', lo que impide la confirmación o convalidación del contrato y cuya acción es imprescindible, no alcanzándole siquiera la doctrina de los actos propios porque el efecto de la nulidad absoluta se encuentra extra muros de la eventual voluntad de las partes que lo hubieran concertado, hasta el extremo de que como reiteradamente ha declarado la jurisprudencia el Tribunal Supremo, resulta susceptible de ser apreciada de oficio". Quinta: Efectivamente, la finca nº (...) fue vendida como finca independiente, y así consta en la Escritura Pública otorgada por Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, por lo que su inscripción registral sería, lógicamente, como finca independiente, segregada de la matriz. Del mismo modo, la finca de origen nº (...) ha sido aportada a la junta de Compensación como finca independiente. Por otro lado, según consta en las págs. 25 a 35 de la Escritura de Constitución de la junta, todos los titulares de la finca 12.935 se encuentran incorporados a la junta de Compensación "(...)" de San Martín de la Vega (documento presentado en el Registro de la Propiedad nº 1 de Pinto, como documentación complementaria), junta que se constituye exclusivamente para llevar a cabo lo previsto en el vigente PONP "(...)" aprobado por la Comunidad de Madrid, junta de Compensación que ha formado parte del expediente del tracto sucesivo respecto a nuestra finca aportada nº (...), expediente tramitado por el Ayuntamiento de San Martín de la Vega, y que se inició en virtud de Resolución firme y ejecutiva del SR. Alcalde-Presidente del citado Ayuntamiento de fecha 12 de Enero de 2000, quién Dispuso lo siguiente: "1.º- Comunicar a la junta de Compensación '(...)' que de conformidad con el acuerdo plenario del Ayuntamiento, de fecha 31 de marzo de 1999, al resolver sobre la alegación de D. P. I. B. y Dª E. G. J., tomó razón de su incorporación y adhesión a la junta de Compensación, por lo que deben considerarse incorporados a la misma, salvo que la junta no acepte los contratos de compraventa privados de los terrenos que han sido aportados". En consecuencia se puntualiza la procedencia de la incorporación de D. P. I. B. y Dª E. G. J. a resultas de lo que acuerde la junta de Compensación sobre la propiedad y posesión de la finca. 2.º- Requerir a la junta de Compensación "(...)" para que inicie expediente de posible rectificación de la incorporación de Dª J. S. R. por los terrenos identificados en el IBI como DS (...) a favor de D. P. I. B. Dicho expediente debe ser notificado tanto a Dª J. S. R. como a D. P. I. B., con expresión de recursos dando cuenta al Ayuntamiento". Más adelante, la Comisión de Gobierno de este mismo Ayuntamiento, en sesión celebrada el 28 de junio de 2000, adoptó entre otros, el siguiente Acuerdo firme y ejecutivo: »1.º- Recordar a la junta de Compensación, que al haber admitido expresamente que Dª J. S. R. enajenó los terrenos referenciados en la parte expositiva del presente acuerdo, no le corresponde representación en la junta de Compensación, por el porcentaje correspondiente. Sin embargo D. P. I. B. y Dª E. G. L. han solicitado su incorporación a dicha junta y no así D. M. M. G. y Dª C. A. A. a pesar de los trámites de información al público realizados durante la tramitación del expediente de aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación de la junta de Compensación. Ante estas circunstancias, este Ayuntamiento, Según Resolución de la Alcaldía del 12 de Enero de 2000 que es firme y ejecutiva por no haber sido recurrida, considera a los recurrentes incorporados a la misma, mientras no se manifieste lo contrario por las otras partes interesadas. 2.º- Requerir a la junta de Compensación para que: a) Se dirija a D. M. M. G. y esposa, al objeto de que manifiesten si se incorporan a la junta de Compensación o, en su caso, admiten la validez del contrato privado de compraventa a favor de D. P. I. B. y esposa, pudiendo celebrarse este acto, ante la Secretaria del Ayuntamiento, para mayor garantía de los interesados.» Por último, y a efectos de finalización del expediente del tracto sucesivo respecto de la parcela aportada nº (...), este Acto de Comparecencia tuvo lugar ante la Secretaria del Ayuntamiento de San Martín de la Vega con fecha 20 de febrero de 2002 acto en el que se valida el documento privado de compraventa de fecha 4 de febrero de 1.986 suscrito entre D. M. M. G. y Dª C. A. A., como

parte vendedora, y D. P. I. B. y D^a E. G. J., como parte compradora. Acto de Comparecencia en el que interviene el Presidente de la junta de Compensación «(...)» en representación de todos los miembros que integran la junta, además de D. M. M. G. y D^a C. A. A. y D. P. I. B. y D^a E. G. J., y Acto que supone lo siguiente: a) De una parte, se refrenda y admite por todos los intervinientes, la plena validez del contrato privado de compraventa aportado a la junta de fecha 4 de Febrero de 1.986, lo que supone la elevación a Público del citado contrato, a través de la fe pública que el ordenamiento jurídico otorga a los Secretarios de los Ayuntamientos, y según establece el artículo 34 del RH. así como los artículos 2, 3 y 20 de la LH. b) De otra, se finaliza en este Acto las averiguaciones del Ayuntamiento para culminar el tracto sucesivo que prevé el artículo 9.4 del Real Decreto 1093/1997, en relación a los documentos intermedios, esto en cumplimiento a la Resolución mediante Acuerdo firme y ejecutivo del Ayuntamiento de San Martín de la Vega de fecha 12 de enero de 2000, que ratifica nuestra incorporación a la junta de Compensación «(...)» y acuerda además la apertura de expediente de rectificación por los terrenos identificados en el IBI, como DS (...) y así mismo, en cumplimiento de la Resolución mediante Acuerdo firme y ejecutivo del Ayuntamiento de San Martín de la Vega de 28 de junio de 2000, que acuerda la celebración del acto de validación de nuestro título de propiedad ante el propio Ayuntamiento, para mayor garantía de todos. c) De otra, se reconoce también en este mismo Acto, la plena incorporación desde fecha 12 de Enero de 2000 de D. P. I. B. y D^a E. G. J. como miembros de pleno derecho a la junta de Compensación «(...)» aportando la finca nº (...), finca que se encuentra recogida en el ámbito espacial del vigente PONP «(...)» y cuyos propietarios son los que deben estar incorporados a la junta, según disponen sus Estatutos y Bases de Actuación. d) Por último, se ha de tener en cuenta que la junta representa a todos los titulares registrales de la finca 12.935, y por tanto, del expediente del tracto tramitado por el Ayuntamiento de San Martín de la Vega, se deduce claramente que los titulares de la finca 12.935, está conforme con la reanudación del tracto sucesivo a favor de D. P. I. B. y D^a E. G. J., en cuanto que así se hace constar expresamente en la documentación anteriormente referida. e) En consecuencia, se considera acreditado que los titulares registrales de la finca 12.935 han manifestado voluntariamente su conformidad y no han presentado oposición, a la reanudación del tracto sucesivo respecto de la parcela aportada nº (...), a favor de D. P. I. B. y D^a E. G. J., cuyo mejor derecho de propiedad con respecto a la finca nº (...), queda debidamente acreditado en el expediente, lo que determina, explícita e implícitamente, una voluntad expresa de reconocimiento, y por ende, de consentimiento en documento público para la inscripción de reanudación del tracto sucesivo interrumpido respecto de la finca aportada nº (...) en el Registro de la Propiedad, y ello con fundamento en el principio de tracto consagrado en el artículo 20 de la LH. En este mismo sentido debemos señalar también que todos y cada uno de los actuales titulares de la finca 12.935, están integrados en la actual junta de Compensación «(...)», que a su vez, se encuentra personada como parte codemandada en el presente procedimiento judicial de ejecución de la Sentencia 600 de 30 de Mayo de 2007 dictada por el TSJ de Madrid, por lo que tampoco cabría la posibilidad de formular oposición por su parte a la inscripción del Título presentado en el Registro, toda vez que su derecho a alegar y/u oponerse lo han ejercido ya en sede judicial, lógicamente de manera previa al Fallo recaído en dicha Sentencia, y que dice lo siguiente: «anulamos los actos impugnados y declaramos el derecho de los recurrentes a que se tramite el procedimiento previsto en el artículo 9 del reglamento de inscripción de actos de naturaleza urbanística respecto de la finca aportada número (...) del proyecto». Sentencia firme contra la cuál no cabe oposición. En definitiva, y a la vista de los documentos citados anteriormente, se puede afirmar que se cuenta con el consentimiento de los titulares de la finca 12.935 para la inscripción de reanudación del tracto sucesivo respecto de la finca nº (...) aportada a la junta, conforme al principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la LH, consentimiento producido por dos vías: 1.º-) Consentimiento voluntario dentro del expediente del tracto sucesivo respecto de la finca aportada nº (...), tramitado por el Ayuntamiento de San Martín de la Vega, y del que han formado parte activa todos los titulares de la finca 12.935 a través de la junta que les representa a todos, cuya culminación

fue el Acto de Comparecencia celebrado ante la Secretaria del Ayuntamiento de San Martín de la Vega, y cuya naturaleza, según el ordenamiento jurídico, es el de documento público, a través de la fe pública local. Consentimiento por vía Administrativa 2.º-) Consentimiento por «imperativo legal» que establece el Fallo de la Sentencia firme nº 600 del TSJ de Madrid dictada el 30 de Mayo de 2007 (reanudación del tracto sucesivo interrumpido respecto de la finca nº [...] aportada a la junta). Sentencia firme, en cuyo procedimiento han intervenido, como parte codemandada, todos los titulares de la finca 12.935 a través de la junta que les representa a todos. Sentencia firme que se encuentra en fase de ejecución, es decir, es cosa juzgada. Consentimiento «imperativo» por vía judicial. Sexta: En cuanto a la licencia de segregación, que según la Nota de Calificación recurrida, sería necesaria para la inscripción de la finca nº (...) como finca independiente, debemos señalar que esta cuestión se encuentra ya planteada y resuelta en la Sentencia 5/05 del juzgado Contencioso Administrativo nº 12 de Madrid (documento presentado en el Registro como documentación complementaria), en su Fundamento Segundo se dice: «El artículo 47 de esta Ley de Reforma y Desarrollo Agrario (de 3-2-1973) establecía que en toda inscripción de finca rústica se expresará si es de secano o regadío, su extensión superficial y que solo puede ser susceptible de división o segregación respetando la unidad mínima de cultivo de acuerdo con las disposiciones de esta Ley. El artículo 44 de la misma Ley establece que la división o segregación de una finca rústica, solo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo» «En esta resolución municipal la secretaria del Ayuntamiento informaba de que la extensión superficial mínima era de 25 áreas, para una parcela de regadío». En el Fundamento Segundo de la propia Sentencia 600 dictada por el TSJ de Madrid de 30 de mayo de 2007 que dice: «...los recurrentes tienen derecho a formar parte de la junta porque el título de propiedad no adolece de vicios invalidantes, ya que la superficie adquirida era de 25 áreas, cumpliéndose, por ello, la parcela mínima exigida para la zona para las fincas de regadío». En el Fundamento Tercero de la citada Sentencia dice también lo siguiente: «El Texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, aprobado por Decreto 118/1973, de 12 de enero, establecía en su artículo 44 que la división o segregación de una finca rústica solo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo». «Ley que solo predica la falta de validez de la segregación y guarda silencio sobre la proyección de ello sobre los actos dispositivos...» «Ley que estaría vigente en el año 1.980, cuando D. M. M. G. y su esposa Dª C. A. A., de los que traen causa los actores, adquirieron la finca de la titular registral, Dª J. S. R., ya fallecida. Estos vendieron la finca a los actores, D. P. I. B. y Dª E. G. J. mediante contrato privado fechado el 4 de Febrero de 1.986. A esta fecha, igualmente, sería de aplicación el Texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario». Más adelante en el Fundamento Cuarto de esta misma Sentencia 600 se dice: «La Ley de Reforma de Desarrollo Agrario, predica la nulidad de los actos de fragmentación, pero igualmente guarda silencio sobre la proyección a los actos traslativos de dominio que tengan por objeto fincas segregadas o divididas sin licencia o en contra de lo dispuesto para unidades mínimas de cultivo». «Ley que no se ocupa de los actos dispositivos que quedan completamente fuera de la finalidad de la norma». En definitiva, la Ley de aplicación para el presente caso, no establecía la necesidad de licencia previa de segregación, siempre y cuando se cumpliera con la unidad mínima de cultivo de 2.500 metros cuadrados, como así consta el Título de compraventa presentado al Registro. Como así lo demuestra la Sentencia firme estimatoria, nº 600 del Tribunal Superior de justicia de Madrid de fecha 30 de mayo de 2007 que se encuentra en fase de ejecución y que otorga el derecho a la inscripción de la reanudación del tracto sucesivo respecto de la finca aportada ríe 8, conforme al artículo 9 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, del Reglamento de Inscripción de actos urbanísticos. Séptima: Por último, que todos los titulares de la finca 12.935 creada por título de compraventa en el año 1998, son perfectos conocedores de la inexactitud registral que supone la inscripción de la citada finca, lo demuestra además del PONP publicado en el BOCM con fecha 20 de Enero de 1989 como Anexo único a la Ley 9/85, y por tanto, es Lev, la propia Escritura de Constitución de la junta de Compensación «(...)», que se constituye para llevar a cabo lo

previsto en el citado PONP, Escritura de constitución que recoge a la finca 12.935 como una más, de las fincas aportadas a la junta y que demuestra, que la citada finca 12.935 aportada no se corresponde con la verdadera propiedad vendida en el año 1980 de estos mismos terrenos y que recoge el PONP. Además estos mismos terrenos que recoge el PONP están dadas de alta en el Catastro desde 1.989 (fecha de su aprobación definitiva), como fincas independientes, de 2.500 metros la parcela tipo, a efectos tributarios, por lo que cada uno de los titulares de la finca 12.935, se encuentran en realidad, pagando el IBI de fincas independientes con viviendas construidas, aunque contrariamente en el Registro aparecen como propietarios de participaciones en proindiviso de la citada finca 12.935, cuotas ideales que no contarían, por tanto, con adscripción física ni geográfica y mucho menos con construcciones sobre ellas. En este mismo sentido, la propia Escritura de Constitución de la actual junta de Compensación a la que pertenecen todos los propietarios de la finca 12.935, contiene, a su vez, una disposición transitoria que demostraría también el total conocimiento de la verdadera realidad por parte de todos los titulares de la finca 12.935. Dicha Disposición Transitoria, y en consonancia con el PONP que también la recoge, demuestra la previa existencia de la Asociación de Propietarios (...) legalmente constituida desde el año 1.986 y cuyos socios-parcelistas serían los verdaderos propietarios bajo contrato privado de las parcelas vendidas en el año 1.980, según consta en el PONP, terrenos que se corresponden con los de la finca 12.935, creada y vendida por la titular registral en el año 1.998. Por último, la prueba más evidente de que todos y cada uno de los actuales titulares de la finca 12.935, son plenos concededores de la inexactitud registral, es la propia realidad física sobre el terreno, pues lo que existe en realidad en dichos terrenos es nada menos que toda una Urbanización, con sus correspondientes fincas independientes, cuya parcela tipo es la de 2.500 metros (como recoge el PONP), con cerramientos de parcelas, vallados, viviendas construidas en cada una de las fincas, y habitantes del núcleo de población debidamente empadronados en el municipio de San Martín de la Vega, etc. etc. en definitiva la Urbanización «(...)», que precisamente fue la que dio lugar a la Ley 9/85 Especial para Tratamiento de Urbanizaciones Ilegales cuyo anexo único es el PONP. En consecuencia, y como ha quedado demostrado, no cabría aplicar la presunción de la buena fe del tercero a los titulares de la finca 12.935, toda vez que todos ellos son perfectos concededores de la inexactitud del Registral, según establece el artículo 34 de la LH, «La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro». Por todo lo expuesto, y en su virtud, Solicitan 1.º-Que presentado este escrito en tiempo y forma, se sirva admitirlo junto con los documentos que se acompañan, y tenga por interpuesto recurso de apelación dentro del plazo de un mes desde la fecha de notificación, contra la Calificación Negativa de la Registradora de la Propiedad del Registro de Pinto Nº 1, de fecha 3 de Febrero de 2017. 2.º-Que se dicte Resolución por la que se acuerde revocar dicha Calificación Negativa, por ser contraria a Derecho. 3.º-Que se proceda a declarar la inexactitud registral que supone la inscripción de la finca 12.935 del Registro de la Propiedad de Pinto Nº 1, según establece el artículo 39 de la LH, por existir total desacuerdo, entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, como ha quedado demostrado por los documentos y en el desarrollo del presente escrito. 4.º-Que ya que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, según dispone el artículo 33 de la LH, como así ha quedado sobradamente acreditado en el presente escrito, se acuerde por esta Dirección General, la Rectificación del Registro prevista en el artículo 40.d) de la LH, y se proceda a la cancelación o anulación de la inscripción contradictoria relativa a la finca 12.935 del Registro de la Propiedad de Pinto Nº 1, derivada en el presente caso, de un Título que, tanto la Ley del vigente PONP, El Catastro, La Delegación del Gobierno de Madrid, la Escritura otorgada por Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid presentada para su inscripción, y por último la misma realidad física sobre el terreno demuestran, fehacientemente, ser un Título no adecuado a la legalidad vigente al proceder de una falsedad. Por otro lado, se cumplen las condiciones necesarias que prevé la Ley en este mismo artículo 40 d). de la LH, pues se cuenta con el consentimiento de todos los titulares de la Finca 12.935, ya sea consentimiento expreso y

voluntario al haber formado parte del expediente del tracto sucesivo respecto de la finca aportada nº (...), tramitado por el Ayuntamiento de San Martín de la Vega, expediente que han admitido y al que no han formulado oposición (consentimiento a través de la fe pública local, vía administrativa), así como también se cuenta con el consentimiento implícito de todos ellos, a través de la Sentencia firme del TSJ de Madrid de fecha 30 de mayo de 2007, que en la actualidad se encuentra en ejecutoria, y en cuyo procedimiento judicial han formado parte como parte codemandada, Sentencia firme que ha establecido en su Fallo lo siguiente: «declaramos el derecho de los recurrentes a que se tramite lo previsto en el artículo 9 del Reglamento de Inscripción de Actos de naturaleza Urbanística respecto de la finca aportada número (...) del proyecto», (consentimiento por imperativo legal. vía judicial). Además, no cabría aplicar la buena fe del tercero prevista en el artículo 34 de la LH, «La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro», toda vez, que ha quedado demostrado el previo y total conocimiento de esta inexactitud registral por parte de todos los titulares de la finca 12.935.

5.º—Al haber quedado demostrado que la finca matriz registral 1.510, de la que procede la finca nº (...) vendida en 1980 y que consta en la Escritura otorgada por Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, ha sido agrupada y vendida en participaciones indivisas en 1.998 por la titular registral, sin nuestro debido consentimiento ni autorización y sin haber dejado constancia de la venta realizada de la finca nº (...) en contrato privado. Se proceda a declarar la nulidad de pleno derecho, tanto del Título inscrito como de la inscripción propiamente dicha de la finca 12.935, ya que todo negocio en el que no hayan participado sus legítimos y verdaderos propietarios resultaría nulo, según el artículo 1.259 del Código Civil y porque dicha inscripción supone un impedimento no Legal, tanto para la inscripción de la Escritura Pública otorgada por Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid con fecha 9 de Marzo de 2007 y presentada en el Registro, como para la reanudación del tracto sucesivo respecto de la finca aportada nº (...) (artículo 9. Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio), según ordena el Fallo de la Sentencia firme nº 600 del TSJ de Madrid de fecha 30 de Mayo de 2007 y que se encuentra en fase de ejecución.

6.º—Por último, que se proceda a la inscripción de la Escritura Pública de compraventa presentada en el Registro de la Propiedad de Pinto Nº 1, otorgada por Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid con fecha 9 de marzo de 2007, y por tanto ser un Título verdadero, legal e incuestionable y cuyo derecho de Inscripción está sobradamente acreditado».

IV

Notificado de la interposición del citado recurso don Álvaro Fernández Piera, notario de San Martín de la Vega, como autorizante del título calificado, presentó escrito de alegaciones en los siguientes términos: «(...) A estos efectos de hace constar 1.º—La mencionada escritura por mí autorizada el día 28 de julio de 2009 con el número 885 de orden de Protocolo, reúne todos los requisitos de validez para considerar como título apto y plenamente hábil para lograr su inscripción. 2.º—La escritura fue otorgada por así ordenarlo la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 19, Número 149, de fecha 9 de marzo de 2007, dictada en virtud del recurso de apelación 42/2007. 3.º—Es por ello que el consentimiento fue libremente prestado por el recurrente, Sr. I. B. y la Sra. G. J., que comparecieron al otorgamiento, además de haber sido parte en el procedimiento que desembocó en el mencionado otorgamiento y estando conformes con el contenido de la elevación a público de documento privado que se otorgó. 4.º—Que además de los mencionados comparecientes, intervino doña M. J. G. O., en ejercicio de su cargo como juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número 1 de Valdemoro, en sustitución de R. G. M., L. A., R., J. J., M. E. y C. G. S. (herederos de J. S. R.) tal y como consta en la mencionada Escritura así como en la sentencia que dio lugar al otorgamiento. 5.º—Que sin entrar de lleno en el hecho que motivó el procedimiento judicial, el objeto de la elevación a público en la escritura por mi autorizada en virtud de mandamiento judicial es un documento privado suscrito el día dieciocho de febrero de mil novecientos ochenta, mediante el cual doña J. S. R. vendió a don M. M. G. en el precio y condiciones que constan en ese

documento, la finca allí descrita, tal y como consta en la escritura. 6º Que la finca objeto de la escritura según consta en la sentencia, figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Getafe, al número 1.510, Folio 136, tomo 249, actualmente Urbanización (...) 7.º—Es por ello que, a la vista de lo mencionado la escritura por mí autorizada, plenamente consentida y conforme por todos los otorgantes mencionados, es y debe ser título hábil para su acceso al Registro de la Propiedad a los efectos de las alegaciones solicitadas».

V

La registradora emitió informe el día 6 de marzo de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 3, 9, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 33, 51 del Reglamento Hipotecario; 609 y 1.462.2 del Código Civil; 2, 3, 5, 6, 7, 9 y 18 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; 66 y 67 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 103.1 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; 2 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa; las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 10 de febrero de 2006 y 30 de mayo de 2007, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de noviembre de 2013 y 29 de julio de 2016.

1. Se debate en este recurso la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa suscrito por doña J. S. R. y don M. M. G.

Son hechos relevantes para la resolución de este recurso:

- a) La finca objeto del recurso se inscribió a nombre de doña J. S. R. en 1973.
- b) La finca originaria, registral 1.510, se vendió en documento privado por doña J. S. R. a don M. M. G. en 1980 y éste, en 1986, por otro documento privado a don P. I. B. y doña E. G. J.
- c) En 1998 la finca registral 1.510 se agrupó junto con otras dieciséis fincas de la misma titular para formar otra finca, la 12.935, de la que se fueron vendiendo, con posterioridad, participaciones indivisas.
- d) En 2003 se expidió certificación de dominio y cargas a los efectos de iniciar un proyecto de actuación urbanística, certificación que volvió a expedirse y nota que volvió a practicarse en 2011, prorrogándose esta última en 2014.
- e) En 2013, se adjudica, a título de herencia, a los hijos de doña J. S. R., el 0,02374 de la finca agrupada, finca 12.935.
- f) Sobre la finca registral 12.935 (parcela identificada como número [...] del Proyecto) se suscitaron dos controversias judiciales, cuyas sentencias se aportan al Registro: la primera, relativa a la elevación a público del primer contrato privado celebrado entre doña J. S. R. y don M. M. G. En Segunda Instancia, la Audiencia Provincial de Madrid, en sentencia de fecha 9 de marzo de 2007, condena a los herederos de la vendedora a elevar a público el contrato, que son representados en la escritura por la juez de Primera Instancia. Como representantes de los compradores comparecen los que la sentencia reconoce como causahabientes de los mismos, es decir, don P. I. B. y doña E. G. J. a los que el tribunal considera legitimados procesalmente para reclamar la elevación a público de aquel contrato; la segunda, relativa a la aportación de la finca controvertida a la junta de compensación del sector en la que don P. I. B. y doña E. G. J. demandan que se reconozca su derecho sobre una finca incluida en el proyecto de compensación, reconociendo al recurrente el derecho a que se tramite el procedimiento previsto en el

artículo 9 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística sobre la parcela del proyecto de compensación.

La registradora alega como defectos dos cuestiones sustanciales. De un lado, que los títulos presentados no son suficientes para reanudar el tracto a favor de don P. I. B. y doña E. G. J.; y, por otro, que la finca objeto de la controversia no se describe convenientemente, ya que la parcela recogida en el proyecto como número (...) se entiende englobada dentro de la registral agrupada, que figura inscrita a nombre de distintos propietarios.

Los recurrentes alegan que de la documentación presentada resulta claramente acreditado su derecho a estar incluido dentro del proyecto de reparcelación como aportante de la parcela número (...) que considera que es la misma que fue objeto del contrato originario y, por tanto, solicita la reanudación del tracto con carácter previo a la inscripción del proyecto de reparcelación de conformidad con los artículos 9 y 18 del Real Decreto 1093/1997, de 4 julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad. Solicitan, además, la cancelación de las inscripciones contradictorias que pudieran impedir el acceso al Registro de los títulos presentados.

2. Conviene recordar la continua doctrina de esta Dirección General (cfr. Resolución de 29 de julio de 2016), basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000, de que el objeto del expediente del recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

De acuerdo con lo anterior es igualmente doctrina reiterada que una vez practicado un asiento el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por tanto si el recurrente pretende la cancelación de los derechos de los titulares registrales deberá entablar contra ellos las oportunas acciones civiles.

3. La controversia que constituye el objeto principal del recurso se produce como consecuencia de no haber tenido acceso al Registro dos documentos privados de compraventa consecutivos, de una finca registral cuyo historial registral ha sido cerrado, por haberse agrupado con otras de la misma vendedora y transmitida la resultante por partes indivisas a distintos compradores, quedando sólo a nombre de los herederos de la vendedora una cuota indivisa de la finca resultante de la agrupación. Los recurrentes entienden que en base a la documentación aportada es posible reanudar el tracto a su favor de la finca originariamente vendida ya que la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid les reconoce el derecho a tramitar el expediente del artículo 9 del Real Decreto 1093/1997.

Uno de los principales obstáculos para la inscripción de los proyectos de reparcelación se produce cuando el titular civil justifica su dominio a la Administración actuante mediante títulos que no han tenido acceso al Registro.

Para estos supuestos se establecen unas normas especiales en el artículo 9 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y ello porque, los proyectos de reparcelación son un conjunto de operaciones inmobiliarias que no nacen de un negocio jurídico privado, sino que son consecuencia de un Plan de ordenación, que se regulan por normas específicas.

Como consecuencia de ello, se flexibilizan las formas de acreditar la titularidad de las fincas que van a ser objeto de reparcelación y se establecen normas especiales en cuanto a la reanudación del tracto. Con carácter general la legislación hipotecaria entiende que

hay ruptura de tracto cuando existen sucesivas transmisiones que no han tenido acceso al Registro y se articula un procedimiento especial de reanudación regulado en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, el artículo 9 del Real Decreto 1093/1997, no parte de este concepto general de tracto sucesivo, sino que establece una serie de normas para el caso de que «la finca conste inscrita a favor de persona distinta de quien justificare tener mejor derecho». Dicho artículo distingue dos supuestos según las transmisiones estén o no documentadas en títulos públicos. En primer lugar dice el artículo 9 que «cuando los títulos públicos intermedios tan sólo estuviesen pendientes de inscripción, se procederá previamente a la práctica de ésta». En segundo lugar, para el caso de que no existiera título público, se articula un procedimiento dirigido por la Administración actuante que se incorpora al acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, que en este caso, será el título hábil para regularizar las titularidades registrales de las fincas de origen, de conformidad con el artículo 68.5 del texto refundido de la Ley 7/2015, de 30 de octubre, de Suelo.

En el presente expediente, parece que se opta por la primera opción. Ahora bien, la escritura calificada únicamente eleva a público el primer documento privado de venta celebrado entre doña J. S. R. y don M. M. G. Ante la negativa de los herederos de la vendedora, comparece en su lugar la juez de Primera Instancia y en representación de la parte compradora don P. I. B. y doña E. G. J., a los que la Audiencia considera causahabientes legítimos de don M. M. G. para entablar las acciones pertinentes, en este caso para compeler a los herederos de doña J. S. R. a elevar a público el documento privado. Además, como se verá posteriormente, como consecuencia de haberse cerrado el historial de la finca vendida al haberse agrupado con otras, será necesario el consentimiento de los todos y cada uno de los propietarios de la finca agrupada para determinar sobre que cuota debe recaer el derecho del comprador. Si además, se pretende segregar parte de la finca agrupada, será preciso la oportuna licencia de segregación como apunta la registradora, pero no parece ser esta la intención de los recurrentes, que lo que pretenden es que se les reconozca su derecho a aportar la parcela número (...) englobada junto con otras parcelas dentro de la finca agrupada, de modo que se atribuya en el procedimiento una finca de reemplazo en proporción a su derecho.

En la segunda de las sentencias aportadas como documentación complementaria, resuelve el Tribunal Superior de Justicia de Madrid reconociendo el derecho de los recurrentes, don P. I. B. y doña E. G. J., a que se tramite el procedimiento previsto en el artículo 9 del Reglamento de Inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística respecto de la finca aportada número (...) del proyecto.

Es conveniente señalar en este punto que no corresponde a la Jurisdicción Contencioso-Administrativa resolver sobre la discrepancia en orden a la titularidad de los derechos cuya resolución corresponde al Orden Civil. En este sentido, se pronuncia el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en sentencia de la Sección Primera de 10 de febrero de 2006: «Constituye doctrina jurisprudencial reiterada la que expresa la incompetencia de la jurisdicción Contencioso-Administrativa para dilucidar las discrepancias que en orden a la titularidad de los bienes afectados se originan en un expediente de reparcelación. El artículo 2 de la Ley reguladora de la jurisdicción excluye del orden jurisdiccional Contencioso-administrativo las cuestiones expresamente atribuidas a los Órdenes jurisdiccionales Civiles, Penales y Social, aunque estén relacionadas con la actividad de la administración, y no debe de ofrecer ninguna duda que el pronunciamiento sobre la titularidad de la parcela litigiosa es una cuestión estrictamente de derecho civil».

Como antes se decía, el propio artículo 9 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, articula un procedimiento para aquellos casos en los que las distintas transmisiones no consten en documento público.

Alegan los recurrentes que dicha reanudación debe hacerse con carácter previo a las operaciones de reorganización como resulta del artículo 18 del Real Decreto 1093/1997 que establece que «la inmatriculación de fincas, la rectificación de datos descriptivos, la

reanudación del tracto interrumpido y la cancelación de derechos incompatibles se inscribirán en las fincas de origen con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución».

Sin embargo, esta una norma está dirigida al registrador en su modo de proceder y no significa que pueda hacerse al margen del proyecto, sino que el título hábil para depurar la titularidad de las fincas de origen es el mismo proyecto de reparcelación una vez aprobado de conformidad con el artículo 68 del texto refundido de la Ley de Suelo de 30 de octubre de 2015 al decir que «el título en cuya virtud se inscribe el proyecto de distribución de beneficios y cargas será suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculación de fincas o de excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo, y para la cancelación de derechos reales incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determine».

El artículo 9 del Real Decreto 1093/1997, en sus apartados 4, 5 y 6 determina al respecto lo siguiente: «4. La realización de los trámites a que se refieren los apartados anteriores deberá llevarse a efecto por la Administración actuante y su resultado se incorporará al acuerdo de aprobación definitiva del proyecto, que deberá contener la referencia a los documentos en que se apoya la reanudación del tracto, a las notificaciones realizadas, a su destinatario y a las comparecencias que, en su caso, hayan tenido lugar por parte de los interesados. 5. Si no se cumplen los requisitos de los apartados anteriores, la Administración actuante adjudicará las fincas de resultado al titular registral de las de origen, haciendo constar en el título inscribible que el expediente se ha entendido con persona distinta. El Registrador de la Propiedad hará la inscripción sin indicación alguna de la posible contradicción. 6. El procedimiento regulado en los apartados 2 a 5 podrá ser tramitado por Notario competente para actuar en el Distrito donde se sitúe la finca, a instancia del titular de la finca incluida en la unidad de ejecución. Si se diera este supuesto, el Notario requerido dará cuenta del hecho al órgano actuante y el resultado del expediente se formalizará en acta de notoriedad, cuya primera copia se remitirá, asimismo, al órgano actuante, antes de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución».

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

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

Madrid, 29 de mayo de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.