

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2510 *Resolución de 18 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Colmenar Viejo n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una certificación administrativa aprobatoria de un proyecto de reparcelación.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. B. B. y don J. B. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Colmenar Viejo número 2, doña María López Álvarez, por la que se suspende la inscripción de una certificación administrativa aprobatoria de un proyecto de reparcelación.

Hechos

I

Se presenta certificación administrativa aprobatoria de Proyecto de Compensación presentado por la Junta de Compensación del Sector S-49 de las Normas Subsidiarias de Hoyo de Manzanares referida al expediente administrativo número 1176/2018, presentándose con número de entrada 3016/2021, el día 6 de octubre de 2021, con asiento número 871 del Diario 53.

La reseñada certificación administrativa fue previamente presentada en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo número 2, con fecha de 1 de julio de 2020, motivando el asiento número 3.374 del Diario 51, resultando que fue objeto de calificación el día 24 de septiembre de 2020, en la que se advirtieron varios defectos, y posteriormente, con fecha 28 de octubre de 2020, se interpuso recurso contra dicha calificación negativa ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que fue objeto de Resolución de fecha 27 de enero de 2021, en la cual se confirmaron seis de los defectos señalados por la registradora, revocando únicamente el numerado como 7.

Se relacionan brevemente aquí los defectos advertidos:

Defecto 1) Comprobación de superficies entre Registro, Catastro y la realidad física (según el proyecto aportado al Ayuntamiento).

Defecto 2) Análisis pormenorizado de los ficheros GML proporcionados.

Defecto 3) Franjas de terreno libres en las partes Norte y Sur de la parcela Catastral.

Defecto 4) Aportación de escritura de junta de compensación e inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Defecto 5) Ausencia de edificaciones en las fincas resultantes.

Defecto 6) Servidumbre a favor del Ayuntamiento.

Defecto 7) Aceptación de fincas adjudicadas al Ayuntamiento.

Igualmente se extracta el párrafo final de la Resolución donde queda constancia de la estimación parcial del recurso en cuanto al defecto 7, relativo a la falta de aceptación, y la confirmación del resto de defectos advertidos:

«Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto al defecto consistente en la necesidad de aceptación por el Ayuntamiento de las fincas adjudicadas al mismo y confirmar la calificación impugnada en cuanto a lo demás, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos».

Se volvió a presentar la citada certificación acompañada de una serie de documentos complementarios:

a) Copia autorizada en soporte papel de acta de manifestaciones otorgada el día 1 de septiembre de 2020 por don J. R. F. T. ante el notario de Valencia, don Juan Piquer Belloch, con el número 1.347 de protocolo, en la que dicha persona hacía ciertas manifestaciones relativas a datos contenidos en la certificación mencionada.

b) Copia autorizada en soporte papel de la escritura de constitución de la Junta de Compensación S-49 de Hoyo de Manzanares, otorgada el día 20 de julio de 2000 ante el notario de Torrelodones, don Benito Martín Ortega, con el número 3.752 de protocolo.

c) Certificación expedida por el don J. R. F. T., en su condición de secretario del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares el día 04 de abril de 2019, relativa a la ubicación de edificios y construcciones descritas en las fincas registrales números 1.369 y 4.092 de Hoyo de Manzanares (certificación de construcciones).

d) Certificación expedida por don J. R. F. T., en su condición de secretario del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares el día 04 de abril 2019, relativa a la clasificación de las fincas adjudicadas al Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares (certificación de clasificación de fincas).

e) Copia de acta de manifestaciones otorgada el día 6 de julio de 2021 por don J. R. F. T. ante el notario de Valencia, don Juan Piquer Belloch, con el número 1.546 de protocolo, en la que dicha persona hace ciertas manifestaciones relativas a las certificaciones enumeradas bajo las letras c) y d).

f) Copia de la sentencia, de fecha 26 de marzo 2021, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 8 de Madrid, que desestimaba el recurso interpuesto «contra Resolución de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares, el 19 de octubre de 2018, que desestima el recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión celebrada el día 4 de septiembre de 2018 que, desestimando las alegaciones presentadas, aprobó el Proyecto de Compensación del Sector S-49 (...), resoluciones que se confirman por considerarlas adecuadas a Derecho».

g) Instancia privada para subsanación de defectos y solicitud de inscripción parcial, en su caso, elaborada el día 13 de octubre de 2021 por el presentante, don J. B. C.

h) Copia de la sentencia, de fecha 1 de octubre de 2021, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que desestima el recurso de apelación formulado por una comunidad de propietarios de Hoyo de Manzanares contra la sentencia, de fecha 26 de marzo de 2021, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 8 de Madrid.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos de documento y presentación:

Tipo Documento/Operación: Certificación Administrativa Municipal (Parcelación por compensación urbanística). –Se presentan 2 copias en soporte papel de dicha certificación; se refiere al Proyecto de Compensación presentado por la Junta de Compensación del Sector S-49 (...) de las Normas Subsidiarias de Hoyo de Manzanares (Madrid).–

N.º Orden/Expediente: Expediente Administrativo n.º 1176/2018.

Autorizante: Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares (Madrid).

Entrada: 3016/2021. Fecha: 06/10/2021. Asiento: 871. Diario: 53.

Presentador: Don J. B. C.

Docs. Complementarios:

a) Copia autorizada en soporte papel de acta de manifestaciones otorgada el día 01/09/2020 por Don J. R. F. T., con DNI y NIF número (...), ante el Notario de Valencia Don Juan Piquer Belloch, número 1.347 de orden de su protocolo, en la que dicho señor hace ciertas manifestaciones relativas a datos contenidos en la certificación mencionada.

b) Copia autorizada en soporte papel de la escritura de constitución de la Junta de Compensación S-49 de Hoyo de Manzanares, otorgada el día 20/07/2000 ante el Notario de Torreldones (Madrid) Don Benito Martín Ortega, número 3.752 de orden de su protocolo.

c) Certificación expedida por el citado Señor F. T., en su condición de secretario del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares el día 04/04/2019, relativa a la ubicación de edificios y construcciones descritas en las fincas registrales números 4.092 y 1.369 de Hoyo de Manzanares (certificación de construcciones).

d) Certificación expedida por el citado Señor F. T., en su condición de secretario del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares el día 04/04/2019, relativa a la clasificación de las fincas adjudicadas al Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares (certificación de clasificación de fincas).

Con relación a estas 2 certificaciones enumeradas bajo las letras c) y d) se hace especial mención que tratan de subsanar defectos advertidos en la nota de calificación negativa objeto de recurso gubernativo, que seguidamente se dirá, las cuales no fueron presentadas ni a este Registro para su calificación inicial, ni al Registrador sustituto en la calificación sustitutoria ni a la Dirección General en la interposición del recurso.

e) Copia de acta de manifestaciones otorgada el día 06/07/2021 por el mencionada Señor F. T., ante el Notario de Valencia Don Juan Piquer Belloch, número 1.546 de orden de su protocolo, en la que dicho señor hace ciertas manifestaciones relativas a las certificaciones enumeradas bajo las letras c) y d).

f) Copia de la sentencia de 26/03/2021 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 8 de Madrid, que desestima el recurso interpuesto "contra Resolución de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares, el 19 de octubre de 2018, que desestima el recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión celebrada el día 4 de septiembre de 2018 que, desestimando las alegaciones presentadas, aprobó el Proyecto de Compensación del Sector S-49 - (...), resoluciones que se confirman por considerarlas adecuadas a Derecho"; tiene código CSV: (...).

g) Instancia privada para subsanación de defectos y solicitud de inscripción parcial, en su caso, elaborada el día 13/10/2021 por el presentante, Señor B. C., presentada mediante mensajería el día 15/10/2021, la cual motivó nota al margen del asiento de presentación antes citado.

h) Copia de la sentencia de 01/10/2021 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, número 557/2021, que desestima el recurso de apelación formulado por la Comunidad de Propietarios, (...), de Hoyo de Manzanares, contra la sentencia de 26/03/2021 dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 8 de Madrid en el procedimiento ordinario n.º 20/2019; tiene CSV número: (...); esta copia ha sido presentada con fecha 20/10/2021 mediante mensajería junto con instancia redactada por Don J. B. C., sin firma legitimada ni autenticación de ningún tipo, en la que aporta la dicha sentencia.

Asunto:

Calificación de la reseñada certificación administrativa y los documentos complementarios enumerados, por María López Álvarez, Registradora de la Propiedad de Colmenar Viejo N.º 2, resultando que, previo examen de la indicada documentación y

de los asientos previos que ahora se relacionan, la Registradora que suscribe ha acordado suspender su inscripción en base a lo siguiente:

Hechos:

La reseñada certificación administrativa fue previamente presentada en este Registro de la Propiedad a mi cargo, con fecha 01 de julio de 2020, motivando el Asiento 3.374 del Diario 51, Entrada 1078/2020, resultando que fue objeto de calificación el día 24 de septiembre de 2020, en la que se advirtieron varios defectos, y cuyo contenido íntegro se puede obtener con su código CSV: (...) (Verificable en <https://www.registradores.org/csv>). Se adjunta copia de este documento como Documento Adjunto 1).

Contra dicha calificación se solicitó calificación sustitutoria con fecha 07 de octubre de 2020, asignándose la misma según cuadro de sustituciones (RD 1039/2003, 01 de agosto) al Registro de la Propiedad N.º 13 de Madrid, que tras estudiarlo confirmó la calificación de referencia con fecha 15 de octubre de 2020.

Posteriormente, con fecha 28 de octubre de 2020, se interpuso recurso gubernativo contra dicha calificación negativa ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que fue decidido por Resolución de fecha 27 de enero de 2021, en la cual se confirmaron 6 de los defectos señalados por la Registradora que suscribe, revocando únicamente el numerado como 7). Se publicó definitivamente en el BOE el viernes, 12 de febrero de 2021, Núm. 37, Sec. III, Pág. 16155, CVE: BOE-A-2021-2092 (Descargable en <https://www.boe.es>).

Se relacionan brevemente aquí los defectos advertidos, siendo que están contenidos íntegramente en dicho Documento Adjunto 1):

Defecto 1) Comprobación de superficies entre Registro, Catastro y la realidad física (según el proyecto aportado al Ayuntamiento).

Defecto 2) Análisis pormenorizado de los ficheros GML proporcionados.

Defecto 3) Franjas de terreno libres en las partes Norte y Sur de la parcela Catastral.

Defecto 4) Aportación de escritura de Junta de Compensación e inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Defecto 5) Ausencia de edificaciones en las fincas resultantes.

Defecto 6) Servidumbre a favor del Ayuntamiento.

Defecto 7) Aceptación de fincas adjudicadas al Ayuntamiento.

Igualmente se extracta el párrafo final de la Resolución donde queda constancia de la estimación parcial del recurso en cuanto al defecto 7) relativo a la falta de aceptación, y la confirmación del resto de defectos advertidos:

“...Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto al defecto consistente en la necesidad de aceptación por el Ayuntamiento de las fincas adjudicadas al mismo y confirmar la calificación impugnada en cuanto a lo demás, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos...”

En relación con la instancia privada enumerada con la letra g) del apartado “Docs. Complementarios”, la subsanación de un documento presentado en el Registro de la Propiedad con objeto de obtener su inscripción ha de hacerse por los mismos sujetos intervinientes que han comparecido y firmado dicho documento. No se puede pretender subsanar o aclarar defectos unilateralmente, haciéndolo sólo el presentante, que en este caso es persona distinta a los que fueron notificados en su día los defectos y no acredita ninguna representación.

Las subsanaciones pretendidas afectan a elementos vitales de un documento de estas características como es la delimitación exacta de las superficies objeto de la reparcelación, representaciones gráficas georreferenciadas, operaciones previas de modificación de entidad hipotecaria (segregaciones, descripciones de resto), invasión o no de parque regional, etc..., por lo que para ello hay que atender al contexto del documento matriz y a los documentos públicos que se tuvieron en cuenta para su

autorización, y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento defectuoso. Es decir, la subsanación no puede llevarse a cabo de otra forma que no sea con consentimiento del organismo autorizante, el Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares. Dada la magnitud de algunos de los defectos advertidos, aparece la posibilidad de nulidad del expediente y la hipotética reposición de su tramitación al momento oportuno, ya que la situación objeto de aprobación definitiva, notificada en su momento a posibles afectados y contenida en la certificación administrativa presentada, sería sensiblemente distinta a lo pretendido por las subsanaciones, ya que como resulta de la calificación, del recurso y de la Resolución dichas, en la delimitación del ámbito no se han tenido en cuenta las modificaciones de entidad hipotecaria que pudieran existir (Defecto 8).

Por otra parte, los terrenos cuya modificación superficial se pretende a través de subsanaciones, se encuentran en zona afectada por el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y, en su caso, dependiendo de tales modificaciones, sería de aplicación la Ley 1/1985 de 23 de Enero del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, Ley vigente a día de hoy, en cuyo artículo 3.2 se concede a la CCAA de Madrid derechos de tanteo y retracto en todas las transmisiones onerosas de bienes derechos relativos a los terrenos ubicados en su ámbito. Sería necesario, en su caso, si llegaran a afectar a esos terrenos, acreditar previamente la práctica de las notificaciones pertinentes de forma telemática a la CCAA de Madrid. Y existe una duda fundada, y razonable para que así sea, según se verá a continuación al exponer los defectos.

Con relación a las certificaciones enumeradas bajo las letras c) y d) del apartado "Docs. Complementarios", se hace constar de nuevo que no fueron tenidas en cuenta en la calificación negativa reseñada ya que no fueron presentadas ni al momento de calificar, ni al momento de la calificación sustitutoria ni al del recurso gubernativo, apareciendo en el expediente tras conocerse la Resolución de la DGSJyFP; se mencionan seguidamente sus circunstancias:

Mediante la certificación enumerada bajo la letra c), certificación de construcciones, el mencionado Señor F. T., que ostentaba en esa fecha el cargo de secretario del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares, se pretende subsanar el defecto 5) advertido en la calificación negativa (ausencia de edificaciones en las fincas resultantes); y mediante la certificación enumerada bajo la letra d), certificación de clasificación de fincas, el repetido Señor F. T., que ostentaba en esa fecha el cargo de secretario del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares, se pretende subsanar el defecto 7) de la calificación (aceptación de fincas adjudicadas al Ayuntamiento).

Estas certificaciones se complementan con el acta de manifestaciones enumerada bajo la letra e) del apartado "Docs. Complementarios", número 1.546 de orden del protocolo del Notario Señor Piquer Belloch.

En cuanto a las aludidas certificaciones no se puede comprobar fehacientemente la fecha de su expedición (04/04/2019); tratándose estas certificaciones de documentos públicos expedidos por el Señor F. T. en razón de su cargo, y dentro del procedimiento de referencia, deben constar incluidas en el expediente de aprobación del Proyecto de Compensación del Sector S-49 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de ese término, como anotación posterior aunque parte integrante del propio documento, y además, dado que parecen ser documentos de entidad independiente, deben contar con el número de orden y datos reglamentarios que tenga que contener una salida de documentación del Registro de Documentos del Ayuntamiento; y ello en virtud de que con estas certificaciones se pretenden subsanar defectos para obtener la inscripción definitiva de dicho Proyecto.

Igualmente, la certificación administrativa inicial carece de la misma referencia dentro del registro de documentación municipal.

Así obligan los artículos 151 a 159 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y en especial el artículo 154 que dice textualmente:

“...En el Registro de Salida se anotarán todos los oficios, notificaciones, órdenes, comunicaciones, certificaciones, expedientes o resoluciones que emanen de las Corporaciones, Autoridades o funcionarios locales...”

Ninguno de los problemas indicados se acredita en el presente caso (Defecto 9).

En relación al acta de manifestaciones enumerada bajo la letra e), número 1.546 de orden del protocolo, toda vez que el Notario autorizante se limita a dar fe de que dicho Señor F. T., que comparece ante él, manifiesta que en dicha fecha desempeñaba el puesto de secretario del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares, lo que se sabe que es cierto, y de que realmente hace esas manifestaciones, pero en ningún caso da fe de su veracidad intrínseca ni de la veracidad de su emisión en la fecha que dice (artículo 198 RN).

Todo lo expuesto impide la práctica de la inscripción parcial solicitada.

La Registradora que suscribe ha acordado mantener la calificación negativa de fecha 24 de septiembre de 2020, retirando de la misma el defecto 7), relativo a la falta de aceptación de las fincas adjudicadas por parte del Ayuntamiento, en virtud de la estimación parcial del recurso interpuesto contra la misma, por así indicarlo la Resolución que obtuvo de la DGSJyFP, y también retirando el defecto 4) relativo a la presentación de la escritura de constitución de Junta de Compensación, si bien sigue sin acreditarse la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Igualmente, se añaden 2 nuevos defectos más a la calificación negativa mencionada: Defecto 8): Falta de notificaciones a los afectados por ser un cambio muy representativo en la operación; Defecto 9): Falta acreditación fehaciente de las fechas de las certificaciones.

Fundamentos Derecho:

- Artículos 9, 10, 13, 18, 19, 20, 22, 65, 66, 42, 198, 199, 201, 253, 323, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria.
- Artículos 51, 97, 98, 110, 111, 126, 305, 333 y 429 del Reglamento Hipotecario.
- Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de Ley Hipotecaria.
- Apartados 5.º y 7.º, de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.
- Resolución de la DGSJyFP de 17 de noviembre del año 2015.
- Resoluciones de la DGSJyFP de 12 de febrero, 22 de abril, 08 de junio, 13 de junio, 02 de septiembre y 21 de septiembre, todas ellas del año 2016.
- Resoluciones de la DGSJyFP de 04 de enero, 16 de enero, 13 de marzo, 21 de marzo y 01 de agosto, todas ellas del año 2018.
- Artículos 153 y 198 del Reglamento Notarial.
- Artículos 140 y 141 de la Ley 40/2015 de 01 de octubre, sobre el deber de colaboración entre Administraciones Públicas.
- Artículos 151 a 159 del RD 2568/1986 de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.
- Artículo 3 de la Ley 1/1985 del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.
- Artículo 7 del RD 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.

– Resoluciones de la DGSJyFP de 21 de mayo de 2018, 04 de enero de 2019 y 14 de mayo de 2019.

Por todo ello, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender la inscripción de la relacionada certificación administrativa y de sus complementarios, hasta que no se subsanen los defectos advertidos.

Con la remisión que se hace de esta calificación por vía de correo postal certificado con aviso de recibo se da por notificado al autorizante del título, el Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares, con dirección en (...), Hoyo de Manzanares (Madrid), y al presentante, Don J. B. C., con dirección en (...); dicho proceso de notificación postal se inicia en el día de hoy, y se dejará constancia al margen del asiento de presentación de la fecha en que se finalice.

Contra esta resolución (...)

Colmenar Viejo, a 21 de octubre de 2021.–La Registradora, María López Álvarez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. P. B. B. y don J. B.C. interpusieron recurso el día 28 de octubre de 2021 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

«Primero. El título que se presenta para inscripción en el Registro de la Propiedad es la Certificación Administrativa del Proyecto de Compensación del Sector S-49 “(...)” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Hoyo de Manzanares (Madrid), aprobado definitivamente, tras los trámites legales pertinentes, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de dicho Ayuntamiento el 4 de septiembre de 2018, publicado en el BOCM de 18 de octubre de 2018.

El Proyecto de Compensación ha sido redactado y tramitado por la Junta de Compensación del Sector S-49, que conforme prevé el art. 108.2.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, tiene la consideración de ente corporativo de Derecho Público, y conforme dispone el apartado f) de dicho artículo, del órgano máximo de gobierno de la Junta forma parte en todo caso un representante del municipio, por lo que el Ayuntamiento forma parte de dicha Junta en cuanto titular de las parcelas de cesión obligatoria y gratuita.

La Certificación Administrativa incluye las Cédulas Urbanísticas de todas y cada una de las parcelas resultantes, con croquis y coordenadas georreferenciadas, en sistema relativo y plano, al haberse presentado el Proyecto de Compensación en junio de 2010. Cumpliendo el criterio de la Resolución conjunta de la Dirección General del Catastro y de la Dirección General a que nos dirigimos, hemos aportado, mediante USB con los archivos de las parcelas resultantes en formato GML, empleando para ello el del Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad de Madrid, como queda constancia por el escrito presentado en el Registro de la Propiedad cuya copia sellada obra en nuestro poder (...)

También hemos aportado al Registro de la Propiedad mediante escrito presentado el 28/6/2021, cuyo duplicado sellado obra en nuestro poder, copia autorizada de la escritura de constitución y estatutos de la Junta de Compensación del Sector S-49 expedida por el notario don Benito Martín Ortega; certificado del Secretario del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares sobre ubicación de los edificios e instalaciones preexistentes en las fincas de resultado; certificado del Secretario del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares sobre condición de bienes demaniales de las fincas resultantes adjudicadas al ayuntamiento; y copia de la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 8 de Madrid que confirma que el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares de 4 de septiembre de 2018 que aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación del Sector S-49 se ajusta a derecho.

Ante la reticencia expresada por quien recibió dicha documentación, mi parte se vio obligada a solicitar al Secretario que expidió dichos certificados que realizase Acta de Manifestaciones notarial, lo que D. J. R. F. T., a quien citan tanto la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 8 de Madrid, como la posterior Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid que confirma en apelación que el acuerdo municipal de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación que se pretende inscribir se ajusta a derecho, realizó ante el notario de Valencia don Fernando Corbí Coloma. Acta de manifestaciones que mi parte presentó en el Registro de la Propiedad mediante escrito de fecha 8 de julio de 2021, cuya copia sellada obra en nuestro poder.

También hemos aportado al Registro copia de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid citada, dado que la Sra. Registradora, pese a haberle entregado copia de la Sentencia del Juzgado n.º 8 de Madrid, dirigió oficio al Ayuntamiento utilizando expresión tan impropia como “presunta aprobación” del Proyecto de Compensación.

Finalmente, en octubre, y ante los continuos obstáculos, y comentarios improcedentes, que están convirtiendo el derecho a inscribir de la Junta de Compensación en una verdadera carrera de obstáculos, sin duda alguna por nuestra torpeza, presentarnos escrito solicitando calificación registral.

Segundo. Constituye el objeto del presente recurso la Calificación negativa, suspendiendo la inscripción de un Proyecto de Compensación cuyo ajuste a la legalidad ha sido ratificado por las dos Sentencias citadas, pese a lo cual la Sra. Registradora, como es de ver en dicha calificación, se permite la licencia de afirmar que la aprobación del Proyecto de Compensación incurre en nulidad y debe aprobarse de nuevo, lo que viene a demostrar la total falta de objetividad y fundamento jurídico en la calificación que recurrimos, emitida por la Sra. Registradora de la Propiedad n.º 2 de Colmenar Viejo, que estima que concurren los siguientes defectos:

1. Delimitación exacta de las superficies objeto de reparcelación y operaciones previas.

La delimitación del ámbito del Proyecto de Compensación a inscribir consta con detalle en el Plan Parcial del Sector S-49, cuya superficie es de 217.200 m², y coincide con la de la Modificación de Normas Subsidiarias de dicho Sector.

Tanto la Sentencia del Juzgado contencioso-administrativo n.º 8 de Madrid, como la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, ratifican que la aprobación del Proyecto de Compensación se ajusta a derecho, y que el ámbito territorial del Sector S-49 permanece inalterado.

Con claridad meridiana lo establece el Documento Complementario h), Sentencia del TSJM de 1 de octubre de 2021, en su página 12, cuando dice textualmente:

“Y es que se estima que asiste razón a la parte codemandada en cuanto pone de manifiesto que la delimitación del Sector S-49 (...), está prefijada en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Hoyo de Manzanares, constando en el acuerdo de aprobación del Plan Parcial publicado en el BOCM de 17/05/1999 que el ámbito del Sector tiene una superficie de 219.200, que tras el reajuste de su límite Sur queda en 217.200 m² y se sitúa al Oeste de la urbanización (...), señalando dicho acuerdo que el Sector S-49: Se accede desde la carretera (...) a través de (...) El Límite Oeste del Sector coincide con el límite del término municipal de Hoyo de Manzanares y Moralzarzal. El Límite Norte del Sector es colindante con el suelo urbano calificado como zona verde de la urbanización (...)

El límite Este es también colindante con suelo urbano de la urbanización (...) Al Sur el Sector es colindante con zona B 1 del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

Y ciertamente, el expediente administrativo acredita que la Comunidad de Propietarios recurrente impugnó los acuerdos de la Comisión de Urbanismo de Madrid de 27/07/1998 –que aprobó definitivamente la Modificación de Normas Subsidiarias en el ámbito del Sector S-49– y de 12/05/1999 que aprobó definitivamente el Plan Parcial de

dicho Sector, a excepción de los dos ámbitos aplazados, alegando error en la delimitación del Sector que según ella invadía suelo colindante y que su impugnación fue desestimada por sentencias firmes del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que constan en el expediente administrativo, entre ellas la citada Sentencia de 6 de febrero de 2004 que concluye que no hay error en la delimitación del Sector S-49, ni invade zonas colindantes.

Contrariamente a lo que afirma la Registradora cuando señala textualmente que: “Las subsanaciones pretendidas afectan a elementos vitales de un documento de estas características como es la delimitación exacta de las superficies objeto de reparcelación”, ...operaciones previas de modificación de entidad hipotecaria... invasión o no de parque regional, etc.”, resulta que la delimitación exacta no solo consta en el Plan Parcial, Proyecto de Compensación y en los ficheros GML de cada una de las parcelas, sino que permanece inalterada desde la aprobación en 1998 de la modificación de Normas Subsidiarias, y las Sentencias citadas, con firmeza de cosa juzgada, concluyen que no existe error en la delimitación del Sector, ni invade zonas colindantes.

Por lo que respecta a las operaciones previas, en el escrito consignado como Documento Complementario g) manifestamos que nos ceñimos a la medición topográfica del Proyecto de Compensación aprobado definitivamente el 4 de septiembre de 2018, por lo que resultan innecesarias las operaciones previas que pretende la Registradora, todo ello atendiendo a la Resolución de 27 de enero de 2021 de la Dirección General a que nos dirigimos, cuando señala que:

“En el caso que nos ocupa, como resultado del propio proyecto aprobado, se ha realizado una medición topográfica en la que se ha determinado la superficie de las fincas de origen, de tal manera que como resulta de los artículos 68.5 del texto refundido de la Ley del suelo y 8.1 del Real Decreto 1093/1997 ‘la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para (...) la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquiera otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito’, lo que concuerda con el contenido del artículo 103 del Reglamento de Gestión Urbanística, que en su apartado 3 resuelve la discordancia entre los títulos y la realidad física de la finca, otorgando prevalencia a ésta sobre aquellos.”

No concurre, por tanto, ninguna “afección de elementos vitales” como afirma la Registradora.

2. Derecho de tanteo y retracto de la Comunidad de Madrid sobre los terrenos.

Al amparo del artículo 3.2 de la Ley 1/1985, de 23 de enero, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, sostiene la Registradora la curiosa tesis de que concurre derecho de tanteo y retracto a favor de la Comunidad de Madrid, lo que de ser cierto, sería algo muy grave porque afectaría a todas y cada una de las operaciones de transmisión onerosa que se han realizado desde 1985 en el municipio de Hoyo de Manzanares, dicho sea con todo el respeto del mundo, sin que la Registradora haya advertido de tal defecto al practicar las sucesivas inscripciones registrales de inmuebles en el municipio, ya que todo el término municipal de Hoyo de Manzanares se encuentra dentro del Parque Regional.

Lo cierto es que basta la simple lectura de dicho artículo para advertir que el derecho de tanteo y retracto se establece única y exclusivamente para las transmisiones onerosas, lo que no es el caso de la reparcelación contenida en el Proyecto de Compensación, ya que la propiedad de las parcelas aportadas y resultantes permanece inalterada. No hay transmisión onerosa alguna.

El artículo 3.2. citado dispone: “La Comunidad de Madrid podrá ejercitar los derechos de tanteo y retracto en todas las transmisiones onerosas de bienes y derechos relativos a los terrenos ubicados en el ámbito de la presente Ley. El derecho de tanteo se podrá ejercitar dentro de los tres meses siguientes a la notificación, por parte del transmitente, de su propósito de realizar el negocio jurídico de que se trate. La notificación deberá

practicarse al Patronato a que se refiere el capítulo II de la presente Ley. Los Notarios y Registradores que actúen dentro del ámbito de la Comunidad de Madrid no autorizarán ni inscribirán, respectivamente, las correspondientes escrituras sin que se les acredite previamente la práctica de dicha notificación en forma fehaciente.”,

No concurre, pues, el defecto advertido, que debe dejarse sin efecto.

3. Reparos sobre las Certificaciones.

Cuestiona la Registradora de la Propiedad la validez y eficacia de dos certificados emitidos por el funcionario público competente el mismo día y con idénticas características al del título inscribible, del que forman parte, y cuyo contenido se ciñe a constatar dos hechos concretos e incuestionables (la ubicación en las parcelas resultantes de los edificios e instalaciones preexistentes, y la clasificación como bienes demaniales afectados al uso público de las parcelas resultantes adjudicadas al Ayuntamiento conforme dispone el artículo 3.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de julio, que aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales) que resultan del expediente administrativo tramitado para la aprobación del Proyecto de Compensación del Sector S-49 “(...)” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Hoyo de Manzanares, que concluyó con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Junta de Gobierno Local de 4 de septiembre de 2018, dejando conforme prevé el artículo 177.3 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, copia certificada de dicha resolución en el expediente, y procediéndose a su archivo como dispone el artículo 179 de dicho Real Decreto.

Y lo hace, única y exclusivamente, puesto que dichos Certificados no han sido impugnados en vía administrativa ni en vía jurisdiccional, y tampoco se cuestiona su contenido ya que se ajusta fielmente al Proyecto de Compensación del Sector S-49 citado, en base a un pretendido “informe” que firma la Auxiliar Dña. S. D. A., entre cuyas funciones, que detalla el artículo 169. 1 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, no figura, como es obvio, la emisión de informes (Art. 169. 1. Corresponde a los funcionarios de la Escala de Administración General el desempeño defunciones comunes al ejercicio de la actividad administrativa. En consecuencia, los puestos de trabajo predominantemente burocráticos habrán de ser desempeñados por funcionarios técnicos, de gestión, administrativos o auxiliares de Administración General. La Administración del Estado fijará los criterios de población, clasificación de la Secretaría respectiva, y demás que sirvan para la determinación de las Corporaciones en que puedan existir puestos de trabajo a desempeñar por funcionarios de cada una de las Subescalas de la Escala de Administración General.

a) Pertenerán a la Subescala Técnica de Administración General, los funcionarios que realicen tareas de gestión, estudio y propuesta de carácter administrativo de nivel superior.

b) Pertenerán a la subescala de gestión de Administración General los funcionarios que realicen tareas de apoyo a las funciones de nivel superior.

c) Pertenerán a la Subescala Administrativa de Administración General, los funcionarios que realicen tareas administrativas, normalmente de trámite y colaboración.

d) Pertenerán a la Subescala Auxiliar de Administración General, los funcionarios que realicen tareas de mecanografía, taquigrafía, despacho de correspondencia, cálculo sencillo, manejo de máquinas, archivo de documentos y otros similares.”).

Informe donde se afirma que dichas certificaciones “no constan” ni en el “Libro de Certificaciones de la plataforma de la administración electrónica de esta Entidad Local”, ni en el “expediente”, lo que es lógico ya que consta expresamente en ambos Certificados que fueron firmados manualmente “por error informático de la electrónica”, por lo que no están en la plataforma de administración electrónica (aunque sí lo están los firmados electrónicamente antes del error informático), ni tampoco en el “expediente” que concluyó con el acuerdo de aprobación definitiva de 4 de septiembre de 2018, procediéndose a su archivo.

La firma manual en los certificados que expide el 4 de abril de 2019 el Secretario del Ayuntamiento, es tan válida como la electrónica, y sirva de ejemplo lo que dispone para los certificados municipales de empadronamiento que debe emitir el Secretario del Ayuntamiento la Resolución de 29 de abril de 2020, de la Subsecretaría del Ministerio de la Presidencia, por la que se publica la Resolución de 17 de febrero de 2020, de la Presidencia del Instituto Nacional de Estadística y de la Dirección General de Cooperación Autonómica y Local, por la que se dictan instrucciones técnicas a los Ayuntamientos sobre la gestión del Padrón municipal (BOE de 2 de mayo de 2020) que dispone lo siguiente:

“8.1.1 Certificación y volante de empadronamiento. En los anexos VIII y IX de la presente Resolución se incluyen modelos orientativos sobre el contenido de certificación volante de empadronamiento, respectivamente.

La certificación es el documento que acredita fehacientemente el hecho del empadronamiento. Conforme establecen el artículo 61 del Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales y 204 y 205 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, la certificación emitida en papel debe estar suscrita por el Secretario del Ayuntamiento y conformada por el Alcalde, o por quienes les sustituyan o cuenten con su delegación, ya sea mediante firmas manuscritas o electrónicas conforme a la legislación vigente.

Asimismo, al amparo del artículo 41 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, cuando la emisión de un certificado de empadronamiento constituya una actuación administrativa automatizada de conformidad con lo establecido en dicho precepto, podrá utilizarse el sistema de firma de sello electrónico de órgano y el de código seguro de verificación según establece el artículo 42 de la citada Ley.

Si el sistema de firma electrónica que utilice el Secretario del Ayuntamiento para la emisión de la certificación de empadronamiento permite acreditar su identidad y cargo público no será necesaria la conformidad del Alcalde.”.

Y la firma manual en documentos por parte del Secretario es una constante en un ayuntamiento de apenas ocho mil habitantes, que no cuenta en su plantilla con ningún puesto de trabajo de informático, habiendo firmado manualmente centenares de documentos y certificados, como lo demuestra y valgan como botón de muestra, los escritos contestando a peticiones de Fiscalía, en papel con idéntico membrete en las partes superior e inferior al de los dos certificados que cuestiona la Registradora de la Propiedad (...)

Señala la jurisprudencia del Tribunal Supremo que “en un certificado, quien lo extiende se refiere a la existencia o inexistencia de una realidad anterior, sin realizar juicios acerca de cualesquiera aspectos de la misma” (STS de 11/10/2016).

Realidad anterior que consta en ambos Certificados con la fórmula “Que según resulta del Expediente administrativo...”, por lo es obvio que dichos Certificados no forman parte del “expediente”, sino que se emiten varios meses después de concluso y archivado éste, refiriéndose a dicha realidad anterior. Al igual que el expediente de empadronamiento de un ciudadano comienza con su solicitud y termina con la resolución aprobando o no la inscripción en el Padrón de habitantes, tras lo que el expediente se archiva, y los certificados de empadronamiento que se emitan en el futuro se refieren a esa realidad anterior, pero no forman parte del expediente.

La normativa aplicable sobre la función de fe pública que la legislación vigente atribuye al Secretario del Ayuntamiento, de la que forma parte la expedición de certificados, es la contenida en los siguientes preceptos:

Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

“Artículo 92 bis. *Funcionarios de administración local con habilitación de carácter nacional.*

1. Son funciones públicas necesarias en todas las Corporaciones locales, cuya responsabilidad administrativa está reservada a funcionarios de administración local con habilitación de carácter nacional:

- a) La de Secretaría, comprensiva de la fe pública y el asesoramiento legal preceptivo.
- b) El control y la fiscalización interna de la gestión económico-financiera y presupuestaria, y la contabilidad, tesorería y recaudación.

2. La escala de funcionarios de administración local con habilitación de carácter nacional se subdivide en las siguientes subescalas:

- a) Secretaría, a la que corresponden las funciones contenidas en el apartado 1.a) anterior.”.

Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

“Artículo 2. *Funciones públicas necesarias en todas las Corporaciones Locales.*

1. Son funciones públicas necesarias en todas las Corporaciones Locales, cuya responsabilidad administrativa está reservada a funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, las siguientes:

- a) Secretaría, comprensiva de la fe pública y el asesoramiento legal preceptivo.
- b) Intervención-Tesorería, comprensiva del control y la fiscalización interna de la gestión económico-financiera y presupuestaria, y la contabilidad, tesorería y recaudación.
- c) Secretaría-Intervención, a la que corresponden las funciones de la fe pública y el asesoramiento legal preceptivo y las funciones de control y fiscalización interna de la gestión económica-financiera y presupuestaria, y la contabilidad, tesorería y recaudación.

2. Quien ostente la responsabilidad administrativa de cada una de las funciones referidas en el apartado 1 tendrá atribuida la dirección de los servicios encargados de su realización, sin perjuicio de las atribuciones de los órganos de gobierno de la Corporación Local en materia de organización de los servicios administrativos.

3. Corresponderán a los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional las funciones necesarias, dentro de su ámbito de actuación, para garantizar el principio de transparencia y los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad económico-financiera.

4. Además de las funciones públicas relacionadas en los párrafos a) y b) del apartado 1 de este artículo, los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional podrán ejercer otras funciones que les sean encomendadas por el ordenamiento jurídico.

Artículo 3. *Función pública de secretaría.*

1. La función pública de secretaría integra la fe pública y el asesoramiento legal preceptivo.

2. La función de fe pública comprende:

a) Preparar los asuntos que hayan de ser incluidos en el orden del día de las sesiones que celebren el Pleno, la Junta de Gobierno y cualquier otro órgano colegiado de la Corporación en que se adopten acuerdos que vinculen a la misma, de conformidad con lo establecido por el Alcalde o Presidente de la misma, y la asistencia a éste en la realización de la correspondiente convocatoria.

b) Notificar las convocatorias de las sesiones que celebren el Pleno, la Junta de Gobierno y cualquier otro órgano colegiado de la Corporación en que se adopten acuerdos que vinculen a la misma a todos los componentes del órgano colegiado, en el plazo legal o reglamentariamente establecido.

c) Custodiar, desde el momento de la convocatoria, la documentación íntegra de los expedientes incluidos en el orden del día y tenerla a disposición de los miembros del respectivo órgano colegiado que deseen examinarla, facilitando la obtención de copias de la indicada documentación cuando le fuese solicitada por dichos miembros.

d) Asistir y levantar acta de las sesiones de los órganos colegiados referidos en la letra a) y publicarla en la sede electrónica de la Corporación de acuerdo con la normativa sobre protección de datos.

El acta se transcribirá por el Secretario en el Libro de Actas, cualquiera que sea su soporte o formato, en papel o electrónico, autorizada con la firma del Secretario y el visto bueno del Alcalde o Presidente de la Corporación.

No obstante, en el supuesto de que el soporte sea electrónico, será preciso que se redacte en todo caso por el Secretario de la Corporación extracto en papel comprensivo de los siguientes datos: lugar, fecha y hora de la celebración de la sesión; su indicación del carácter ordinario o extraordinario; los asistentes y los miembros que se hubieran excusado; así como el contenido de los acuerdos alcanzados, en su caso, y las opiniones sintetizadas de los miembros de la Corporación que hubiesen intervenido en las deliberaciones e incidencias de éstas, con expresión del sentido del voto de los miembros presentes.

e) Transcribir en el Libro de Resoluciones, cualquiera que sea su soporte, las dictadas por la Presidencia, por los miembros de la Corporación que resuelvan por delegación de la misma, así como las de cualquier otro órgano con competencias resolutivas.

Dicha transcripción constituirá exclusivamente garantía de la autenticidad e integridad de las mismas.

f) Certificar todos los actos o resoluciones de la Presidencia y los acuerdos de los órganos colegiados decisorios, así como los antecedentes, libros y documentos de la Entidad Local.

g) Remitir a la Administración General del Estado y a la de la Comunidad Autónoma, en los plazos y formas determinados en la normativa aplicable, copia o, en su caso, extracto de los actos y acuerdos de los órganos decisorios de la Corporación, tanto colegiados como unipersonales, sin perjuicio de la obligación que en este sentido incumbe al Alcalde o Presidente de la Entidad Local.

h) Anotar en los expedientes, bajo firma. Las resoluciones y acuerdos que recaigan, así como notificar dichas resoluciones y acuerdos en la forma establecida en la normativa aplicable.

i) Actuar como fedatario en la formalización de todos los contratos, convenios y documentos análogos en que intervenga la Entidad Local.

j) Disponer que se publiquen, cuando sea preceptivo, los actos y acuerdos de la Entidad Local en los medios oficiales de publicidad, en el tablón de anuncios de la misma y en la sede electrónica, certificándose o emitiéndose diligencia acreditativa de su resultado si así fuera preciso.

k) Llevar y custodiar el Registro de Intereses de los miembros de la Corporación, el Inventario de Bienes de la Entidad Local y, en su caso, el Registro de Convenios.

l) La superior dirección de los archivos y registros de la Entidad Local.

3. La función de asesoramiento legal preceptivo comprende:

a) La emisión de informes previos en aquellos supuestos en que así lo ordene el Presidente de la Corporación o cuando lo solicite un tercio de miembros de la misma, con antelación suficiente a la celebración de la sesión en que hubiere de tratarse el asunto correspondiente. Tales informes deberán señalar la legislación en cada caso aplicable y la adecuación a la misma de los acuerdos en proyecto.

b) La emisión de informes previos siempre que un precepto legal o reglamentario así lo establezca.

c) La emisión de informe previo siempre que se trate de asuntos para cuya aprobación se exija la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación o cualquier otra mayoría cualificada.

d) En todo caso se emitirá informe previo en los siguientes supuestos:

1.º Aprobación o modificación de Ordenanzas, Reglamentos y Estatutos rectores de Organismos Autónomos, Sociedades Mercantiles, Fundaciones, Mancomunidades, Consorcios u otros Organismos Públicos adscritos a la Entidad Local.

2.º Adopción de acuerdos para el ejercicio de acciones necesarias para la defensa de los bienes y derechos de las Entidades Locales, así como la resolución del expediente de investigación de la situación de los bienes y derechos que se presuman de su propiedad, siempre que ésta no conste, a fin de determinar la titularidad de los mismos.

3.º Procedimientos de revisión de oficio de actos de la Entidad Local, a excepción de los actos de naturaleza tributaria.

4.º Resolución de recursos administrativos cuando por la naturaleza de los asuntos así se requiera, salvo cuando se interpongan en el seno de expedientes instruidos por infracción de ordenanzas Locales o de la normativa reguladora de tráfico y seguridad vial, o se trate de recursos contra actos de naturaleza tributaria.

5.º Cuando se formularen contra actos de la Entidad Local alguno de los requerimientos o impugnaciones previstos en los artículos 65 a 67 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

6.º Aprobación y modificación de relaciones de puestos de trabajo y catálogos de personal.

7.º Aprobación, modificación o derogación de convenios e instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

e) Informar en las sesiones de los órganos colegiados a las que asista y cuando medie requerimiento expreso de quien presida, acerca de los aspectos legales del asunto que se discuta, con objeto de colaborar en la corrección jurídica de la decisión que haya de adoptarse. Si en el debate se ha planteado alguna cuestión nueva sobre cuya legalidad pueda dudarse, podrá solicitar al Presidente el uso de la palabra para asesorar a la Corporación.

f) Acompañar al Presidente o miembros de la Corporación en los actos de firma de escrituras y, si así lo demandaren, en sus visitas a autoridades o asistencia a reuniones, a efectos de asesoramiento legal.

g) Asistir al Presidente de la Corporación, junto con el Interventor, para la formación del presupuesto, a efectos procedimentales y formales, no materiales.

h) Emitir informes cuando así se establezca en la legislación sectorial.

4. La emisión del informe del Secretario podrá consistir en una nota de conformidad en relación con los informes que hayan sido emitidos por los servicios del propio Ayuntamiento y que figuren como informes jurídicos en el expediente.”

De la legislación citada resulta evidente que los únicos Libros que prevé la normativa de Régimen Local vigente son los Libros de Actas de los órganos colegiados de la Entidad Local, y el Libro de Resoluciones de la Alcaldía y concejales con funciones que la legislación vigente atribuye al alcalde y que han sido delegadas por éste.

No existe el pretendido Libro de Certificados emitidos por el Secretario, que es el único que ostenta la fe pública en el Ayuntamiento, ni resulta obligado inscribir los que emite, tanto si están firmados de forma manual como electrónica, en libro alguno, por lo que carece de sentido, como hace la Registradora de la Propiedad, que se pretenda negar validez a unos Certificados emitidos por el funcionario competente, Secretario del Ayuntamiento, quien ostenta el cargo en virtud de nombramiento efectuado en legal forma por Resolución de 28 de febrero de 2017 del Director General de Función Pública del Ministerio de Hacienda y Función Pública (BOE de 10 de marzo de 2017), y emite dichos certificados ejerciendo la función de fe pública que le atribuye el artículo 3.2.f) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo.

Consta acreditado ante el Registro de la Propiedad n.º 2 de Colmenar Viejo, mediante copia del Acta que aportamos en fecha 8 de julio de 2021, que dicho funcionario público realizó Acta de Manifestaciones ante el Notario de Valencia don Fernando Corbí Coloma en fecha 6 de julio de 2021, afirmando que dichos Certificados, cuya copia se adjunta al Acta notarial a efectos de su autenticación, fueron emitidos por él, como Secretario del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares, en fecha 4 de abril de 2019, y que el contenido de dichos certificados se corresponde fielmente con el Proyecto de Compensación del Sector S.49 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Hoyo de Manzanares que fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 4 de septiembre de 2018.

No es normal que tras presentar mi parte en el Registro de la Propiedad dichos certificados, así como el Acta notarial citada que realiza el Secretario del Ayuntamiento que emitió y firmó dichos certificados, y siendo así que las Certificaciones aportadas forman parte del título a inscribir, habiendo sido emitidas en la misma fecha y con idéntico formato y características de éste, la Registradora dirija al Ayuntamiento el escrito (...) con expresiones impropias tales como “certificación principal... que comprende la presunta aprobación del Proyecto de Compensación”, cuando le consta fehacientemente que ha sido aprobado y validada su legalidad por Sentencias del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 8 de Madrid y del Tribunal Superior de Justicia de Madrid cuya copia ha sido entregada en el Registro de la Propiedad y consta como Documentos Complementarios en la nota de calificación, o falaces como “recayendo resolución desestimando tal recurso” cuando ésta estimó parte del recurso ya que la Registradora pretendía, en contra de la normativa vigente, que el ayuntamiento debía “aceptar” la cesión del suelo.

Pero, es más, mi parte también presentó en dicho Registro de la Propiedad sendas copias de las Sentencias dictadas por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 8 de Madrid, y en apelación por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que desestiman la demanda y ratifican que el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación del Sector S-49 se ajusta a la legalidad.

Sentencias ambas en las que expresamente se cita al Secretario D. J. R. F. T., que es quien expide las certificaciones cuya validez cuestiona la Registradora de la Propiedad en la calificación que impugnamos, pese a que está perfectamente identificado con nombre y apellidos, y cargo que ostenta, la persona que los emite, lo que hace innecesario el visto bueno del alcalde.

La validez de los dos Certificados es ratificada por el Alcalde que ostentaba el cargo en la fecha del 4 de abril de 2019 en que se expidieron, D. J. R. N. G., según consta en Acta de manifestaciones ante Notario (...), donde señala que dicho día se celebró sesión de la Junta de Gobierno Local donde se trató un asunto relativo al Proyecto de Compensación citado, que le consta que se expidieron dichas certificaciones por el Secretario, y que no puso el visto bueno porque su finalidad es hacer constar que el firmante ostenta el cargo, lo que era público y notorio.

En tal sentido, conviene recordar que ambas certificaciones forman parte del título a inscribir, y que el destinatario de las mismas, como consta en ambas, es la Junta de Compensación, que como dispone el artículo 108.2.a) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid tiene la consideración de “ente corporativo de Derecho Público”, y

como dispone al artículo 108.3.f) de dicha Ley del Suelo, de su “órgano máximo de gobierno de la Junta formará parte en todo caso un representante del Municipio”, por lo que es lógica la afirmación del alcalde sobre lo innecesario de su visto bueno. Al igual que es innecesario en los certificados de empadronamiento cuando conste el nombre y cargo de quien lo firma, como consta expresamente en la Resolución publicada por la Subsecretaría del Ministerio de Presidencia antes citada.

También consta acreditado mediante Acta de Manifestaciones notarial realizada por la funcionaria de carrera, Arquitecta Técnica Municipal, y Jefa del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares en la fecha en que se emitieron, Dña. B. A. G., que el contenido de los Certificados se corresponde fielmente con el Proyecto de Compensación del Sector S-49 “(...)” aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 4 de septiembre de 2018 (...)

Los dos certificados que cuestiona la Registradora de la Propiedad no han sido impugnados ni han objeto de recurso alguno, por lo que su validez y eficacia no puede ni debe ser puesta en duda al margen de los procedimientos de impugnación de actos administrativos que establece la legislación vigente.

Por otra parte, la Resolución de 27 de enero de 2021 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (BOE de 12 de febrero de 2021), dictada sobre la calificación negativa de la inscripción de la Certificación administrativa del Proyecto de Compensación del Sector S-49 “(...)” citado, afirma que el recurso contra la calificación registral “No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión, 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).”

En este caso, los certificados que cuestiona la Registradora forman parte del título constitutivo, fueron expedidos el mismo día y con las mismas formalidades, por lo que deben tener el mismo tratamiento. Si se ha admitido la Certificación administrativa como título, también deben admitirse los certificados anexos que forman parte del título al que complementan.

Por último, alude también la Registradora al registro de salida que, en su opinión y en base a los artículos 151 a 159 del Real Decreto 2568/1 986, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, entiende que es obligatorio que conste en los certificados.

Contrariamente a dicha opinión de la Registradora, basada en una norma reglamentaria, cabe recordar que el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Públicas, aplicable a la Administración Local, regula los “Registros” de la siguiente forma:

“1. Cada Administración Pública dispondrá de un Registro Electrónico General, en el que se hará el correspondiente asiento de todo documento que sea presentado o que se reciba en cualquier órgano administrativo, Organismo público o Entidad vinculada o dependiente a estos. También se podrán anotar en el mismo, la salida de los documentos oficiales dirigidos a otros órganos o particulares.”,

La entrada de documentos es obligatoria (“se hará el correspondiente asiento”) que se inscriba en el Registro General, en este caso del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares, pero no así la salida de documentos, cuya anotación en el registro es facultativa (textualmente dice “se podrán”, cuando de ser obligatoria debería decir “se deberán”).

Es claro, pues, que no hay obligación alguna de anotar en el registro la salida de documentos, ni por tanto de los certificados en cuestión, por lo que dicho defecto debe dejarse sin efecto y admitir los certificados y con ello la subsanación de los defectos que imputa la Registradora.

Pero, es más, la Registradora omite la reiterada jurisprudencia del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo sobre la potestad de autoorganización municipal, de modo que el ROM (Reglamento Orgánico Municipal) prevalece sobre el ROF (Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales), y el Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares aprobó su ROM en 2017.

En tal sentido, el Tribunal Constitucional, por Sentencia 2 14/1 989, de 2 1 de diciembre, declaró la inconstitucionalidad de determinados preceptos de la LBRL 7/1 985, 2 de abril, en tanto en cuanto éstos implicaban una restricción de las potestades de las Comunidades Autónomas para disponer una organización municipal complementaria a la determinada básicamente por dicha LBRL. Según dicha sentencia se reconocieron tres ámbitos normativos con este orden de prelación:

a) legislación básica del Estado; b) legislación de desarrollo de las Comunidades Autónomas; c) potestad reglamentaria de los municipios, de carácter organizativo y complementario. Se dotó de prevalencia a los reglamentos organizativos dictados por las entidades locales en ejercicio de su facultad de autoorganización sobre las demás disposiciones estatales que no ostentaban carácter básico, entre las que se encuentra el ROF. Tales normas estatales no básicas vienen a ocupar una posición subordinada con respecto a los reglamentos orgánicos municipales

4) Defectos de la calificación negativa de 24 de septiembre de 2020 y 2 nuevos defectos.

Mantiene la Registradora los defectos 1, 2, 3, 5 y 6 de su calificación de 24 de septiembre de 2020, y añade dos nuevos defectos, la falta de notificación a los afectados por ser un cambio muy representativo en la operación y falta de acreditación fehaciente de las fechas de las certificaciones.

No sabemos a qué afectados se refiere, ya que no hay transmisión onerosa ni invasión de propiedades ajenas, lo que está declarado por varias sentencias judiciales firmes, con efecto de cosa juzgada.

Tampoco concurre falta de acreditación fehaciente de las fechas de las certificaciones, que fueron emitidas por funcionario competente, identificado con nombre y apellidos, y cargo que ostenta, que ha ratificado ante Notario la fecha de emisión y el contenido concreto de las mismas por cuanto que consta incorporada al Acta de Manifestaciones notarial de 6/7/2021 (...) a del escrito de calificación, aunque el notario no es el que dice la Registradora, sino don Fernando Corbí Coloma) copia literal de ambas certificaciones.

Y las Actas de manifestaciones realizadas por el Alcalde y la Arquitecta Técnica Municipal en la fecha en que se emitieron dichas certificaciones, ratifican la fecha de su expedición y su autor y contenido.

En cuanto a los defectos que sostiene la Registradora que permanecen, el 1 y 3 no existen, al haberse acogido mi parte a la medición topográfica del Proyecto de Compensación definitivamente aprobado.

El defecto 5 está subsanado con el certificado aportado del Secretario del Ayuntamiento.

El defecto 6 es irrelevante, y ya la Resolución de 27 de enero de 2021 de la Dirección General a que nos dirigimos, advierte que "queda excluida de acceder al Registro".

Y en cuanto al defecto 2 se ha subsanado, aportando USB con los archivos GML de las parcelas, utilizando el mismo programa que emplea el Colegio de Registradores de la Propiedad de Madrid, y no existen diferencias sustanciales de superficie ni ubicación, como en el anteriormente presentado, por lo que entendemos que quedan subsanados todos los defectos.

Por todo lo cual,

Solicito tenga por presentado recurso contra a Calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 2 de Colmenar Viejo por los motivos que constan en este escrito y, previos los trámites pertinentes, dicte Resolución estimando el recurso».

IV

Con fecha 4 de noviembre de 2021 la registradora de la Propiedad efectuó comunicación al Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares como autorizante del documento objeto de recurso, para que pudiera realizar las alegaciones que estimase oportunas. Se recibió en el Registro oficio, fechado el día 15 de noviembre de 2021 y firmado electrónicamente por don Julián Carrasco Olmo, en su calidad de alcalde-presidente del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares, en el que se hacía constar lo siguiente:

«Que en fecha 04.11.2021, esta Administración Local ha sido emplazada para que como autorizante de la Certificación Administrativa (Parcelación por Compensación Urbanística - Expediente Administrativo n.º 1176/2018) del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares con fecha 04 de abril de 2.019, para que en el plazo de 5 días pueda tomar parte en el Recurso gubernativo contra la nota de calificación negativa del Registro de la Propiedad con fecha 21 de octubre de 2021 de Colmenar Viejo n.º 2, con relación a la Certificación Administrativa.

Que atendiendo dicha comunicación esta administración presenta las siguientes alegaciones:

Primera. Para reiterar que de acuerdo al informe de la funcionaria encargada del control del "Libro de Certificados de Secretaria" que consta en la plataforma de administración electrónica de esta Entidad Local (remitido en su día por esta administración local), no constan las certificaciones de 04.04.2019, objeto de este recurso.

Segunda. A mayor abundamiento se señala que los certificados emitidos por la Administración Local deben ir, junto a la firma del funcionario, acompañados por el visto bueno del Alcalde, de conformidad al artículo 205 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, por el que, "Las certificaciones se expedirán por orden del Presidente de la Corporación y con su "visto bueno", para significar que el Secretario o funcionario que las expide y autoriza está en el ejercicio del cargo y que su firma es auténtica". Visto bueno que no se incluye en los certificados aportados (si perjuicio que el actual sistema de administración electrónica, y firma con certificado digital permite dispensar del visto bueno, pero que por el contrario no es admisible dicha dispensa en los certificados con firma ológrafa.

Tercero. Que asimismo se reitera en el hecho advertido en su día al Registro de la Propiedad, que en dicha fecha de cuatro de abril de dos mil diecinueve, se encuentran registradas varias certificaciones de secretaria en la que consta la firma electrónica del secretario y del Alcalde con dicha fecha en la firma de ambos».

V

Mediante escrito, de fecha 11 de noviembre de 2021, la registradora de la Propiedad emitió su informe y remitió el expediente a este Centro Directivo. En el mismo hacía constar lo siguiente:

«Para una mayor claridad en la resolución de este segundo recurso, sin que ello suponga añadir defectos nuevos a la nota de calificación y remitiéndome a la calificación anterior (Documento Unido Informe I), y la calificación ahora recurrida (Documento Unido Informe 1), dada la extensión de las mismas, se aclaran los siguientes puntos:

1. Inadmisión de la instancia privada de subsanación de defectos de fecha 13 de octubre de 2021, por las razones expuestas en la nota de calificación recurrida, siendo que ni es suficiente por sí misma ni aporta documentos acreditativos suficientes para subsanar ningún defecto.

En consecuencia, quedan vigentes y sin subsanar los defectos 1, 2, 3 y 5 de la calificación anterior, objeto de la Resolución DGSJyFP de 27 de enero de 2021.

El defecto 4 se considera subsanado al haberse aportado la escritura de constitutiva de la Junta de Compensación de fecha 20 de julio de 2000 ante el Notario de Torrelodones don Benito Martín Ortega, número 3.752 de orden de su protocolo, aun cuando no consta inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas.

El defecto 7 se entiende que no tiene contenido al haber sido desestimado por la Resolución señalada.

2. Falta de acreditación fehaciente de las fechas de las certificaciones aportadas con objeto de subsanar los defectos advertidos.»

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 3, 9, 10, 18, 19 bis y 326 de la Ley Hipotecaria; 33 y 99 del Reglamento Hipotecario; 23, 27, 65 y 66 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; 10, 12, 13, 16 y 109 y la disposición final quinta de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; los artículos 38, 40, 41, 42 y 43 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; 92 bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; 1, 2, 6, 7, 8, 11 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; 113.3 y 174.5 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; 154, 204 y 205 Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales; 3.2 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional; las Resoluciones Conjuntas de la Dirección General de los Registros y del Notariado/de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General de Catastro de 26 de octubre de 2015 y 7 de octubre de 2020; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2009, 27 de febrero de 2012, 25 de mayo de 2015, 10 de marzo, 20 de abril y 15 de junio de 2016, 17 de abril, 27 de julio y 29 de septiembre de 2017 y 21 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de febrero y 3 de junio de 2020 y 27 de enero de 2021.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una certificación administrativa aprobatoria de un proyecto de reparcelación que fue objeto de una primera calificación que motivó el recurso resuelto por esta Dirección General por Resolución de 27 de enero de 2021.

En el presente caso se vuelve a presentar la citada certificación aportando una serie de documentos complementarios en orden a subsanar los defectos planteados.

La registradora en otra nota de calificación acuerda mantener la calificación negativa de fecha 24 de septiembre de 2020, retirando de la misma el defecto número siete, relativo a la falta de aceptación de las fincas adjudicadas por parte del Ayuntamiento, en virtud de la estimación parcial del recurso interpuesto contra la misma, y retirando también el defecto cuarto relativo a la presentación de la escritura de constitución de junta de compensación.

Igualmente, añade dos nuevos defectos más a la calificación negativa mencionada: el defecto octavo, por falta de notificaciones a los afectados por ser un cambio muy representativo en la operación; y el defecto noveno por falta de acreditación fehaciente de las fechas de las certificaciones. En trámite la registradora rectifica la calificación

considerando por no puesto el defecto octavo mencionado, por lo que en definitiva los defectos objeto de recurso son los siguientes:

a) Inadmisión de la instancia privada de subsanación de defectos presentada, siendo que ni es suficiente por sí misma ni aporta documentos acreditativos para subsanar ningún defecto. En consecuencia, quedan vigentes y sin subsanar los defectos 1, 2, 3 y 5 de la calificación anterior, objeto de la Resolución de 27 de enero de 2021, esto es:

– La discordancia entre las superficies de las fincas de origen que constan en sus respectivos historiales registrales, la que resulta del Catastro (las tres fincas de origen conforman una única parcela catastral), y la superficie del ámbito incluido en el proyecto de equidistribución.

– Los archivos GML que contienen la representación gráfica de las fincas de resultado fueron enviados por correo electrónico, no existiendo forma de autenticar su contenido con relación al documento inscribible, debiendo formar parte integrante del título inscribible y corresponderse totalmente el perímetro de las fincas que resulta de sus respectivas representaciones gráficas con el contenido del proyecto de reparcelación, por ser ésta la ordenación aprobada por el Ayuntamiento.

– El número de archivos GML es superior a las fincas resultantes del proyecto; existen problemas de identificación que no permiten alcanzar una correcta vinculación entre el archivo GML comprensivo de la representación gráfica y la concreta finca a que se refiere, estimando que el número de fincas resultantes y archivos GML deben coincidir y ser nombrados dichos archivos GML de forma que permitan la vinculación con la correspondiente descripción literaria.

– Igualmente se aprecian discrepancias entre las superficies que arrojan las representaciones gráficas y las que resultan de su descripción literaria en el título inscribible, entendiéndose la registradora que ambas deben coincidir; sumando la superficie de las fincas resultantes del proyecto (205.526,93 metros cuadrados), ésta resulta ser inferior a la superficie del ámbito (217.200 metros cuadrados), superficie esta última que también difiere de la superficie que arroja la suma de los archivos GML (217.242,42 metros cuadrados); dos de las manzanas de parcelas aparecen georreferenciadas en algún lugar del Océano Atlántico, debiendo tratarse de un error de transcripción, a juicio de la registradora; la existencia de unas franjas de terreno libres en las partes Norte y Sur de la parcela catastral, las cuáles no se mencionan en la certificación ni están incluidas en ninguna de las fincas resultantes, sin que pueda ello entenderse como un «giro» o «desplazamiento» de la cartografía catastral.

b) Falta de acreditación fehaciente de las fechas de las certificaciones aportadas con objeto de subsanar los defectos advertidos.

El presente expediente, por tanto, tiene por objeto valorar la suficiencia de los documentos aportados en orden a subsanar los diversos defectos advertidos en una primera calificación que fue objeto de recurso y confirmada parcialmente por la Resolución de este Centro Directivo de 27 de enero de 2021 a cuyos fundamentos de Derecho nos remitimos respecto a los defectos reiterados y recurridos en el presente, por lo que procede pronunciarse únicamente respecto a los nuevos documentos aportados al respecto.

2. En primer lugar, cuestiona la registradora la suficiencia de la instancia suscrita por el presentante para subsanar los defectos advertidos en el título.

En nuestra legislación hipotecaria –artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento– puede diferenciarse el concepto de título inscribible en sentido material como es el acto o negocio causante de la modificación jurídico real inscribible, del título en sentido formal como forma documental que sirve de soporte al título material.

Tratándose de proyectos de equidistribución dicha distinción aparece reflejada en los artículos 1 del Real Decreto 1093/1997 y 65.1.a) de la Ley de Suelo, al referirse al título

material inscribible: «Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento, en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o de conservar la urbanización», y en los artículos 2 y 6 del Real Decreto y 66 de la ley en cuanto al título formal: «será título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto».

El título inscribible, formal y material, deberá contener las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria y especialmente las del artículo 7 del Real Decreto.

De lo anterior resulta que la certificación de la Secretaría es el título formal que da soporte al título material inscribible, en este caso, el proyecto aprobado, cuyo contenido debe quedar reflejado en la certificación con referencia, en todo caso, al acto administrativo correspondiente –cfr. artículos 2.2.a) y 7.1 del Real Decreto 1093/1997–.

Igual exigencia debe predicarse respecto a los actos posteriores que modifiquen o alteren el contenido del proyecto, salvo que se trate de meros errores de transcripción de la propia certificación municipal fácilmente subsanables mediante la oportuna diligencia del secretario.

Por ello, en caso de tratarse de verdadera modificación del título deberá articularse a través de cauce procedimental adecuado distinguiendo el supuesto de rectificación de mero error material del acto, del supuesto de modificación o complemento a través de la operación jurídica complementaria con notificación a los afectados.

Este Centro Directivo ha tenido ocasión de pronunciarse en numerosas ocasiones sobre supuestos de rectificación de títulos de equidistribución y cuáles son los límites que de ello se derivan en relación con la inscripción en el Registro de la Propiedad (vid. Resolución de 15 de junio de 2013, por todas).

Ciertamente, la complejidad del proceso urbanístico ha planteado la necesidad de alterar parcialmente el contenido de los títulos de equidistribución en numerosas ocasiones, bien de manera directa, bien a través de las denominadas operaciones jurídicas complementarias, reguladas en la legislación urbanística partiendo de la limitada normativa supletoria estatal, artículos 113.3 y 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, constituyendo una figura eficaz para corregir errores o defectos del proyecto de reparcelación, con el límite de no presentar un alcance general o de modificación esencial, siendo necesaria la intervención del titular afectado y, en ocasiones, su consentimiento expresado en escritura pública o su conformidad derivada del expediente administrativo.

Tales preceptos, sin embargo, no contienen definición o descripción alguna de qué se entiende por operaciones jurídicas complementarias, ni los supuestos posibles, pues sólo advierten que no pueden oponerse al instrumento de reparcelación, ni al plan que se ejecuta.

No obstante, en la práctica, con frecuencia, esta indefinición legal ha permitido que las operaciones jurídicas complementarias se hayan configurado como un instrumento utilizado para subsanar o salvar cualquier vacío o irregularidad de un proyecto reparcelatorio. Este sentido atribuido al término de operaciones jurídicas complementarias excede, sin duda, de su verdadera naturaleza, aunque deba reconocerse su utilidad, pues la tramitación de la operación jurídica complementaria es más sencilla, ágil y menos costosa que la modificación del instrumento reparcelatorio sometida, en general, a iguales trámites que su aprobación.

Existen numerosas sentencias que en casos concretos tratan de determinar si el acto administrativo en cuestión desborda su ámbito propio, prescindiendo del preceptivo procedimiento, así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de noviembre de 2002 expresa lo siguiente: «(...) el primitivo Proyecto de Reparcelación, si bien no formalmente dejado sin efecto, puede (como en el presente caso) devenir inútil si, por su no inscripción en el Registro de la Propiedad, se ha permitido de hecho que las transmisiones, segregaciones y agrupaciones hayan dibujado una situación inmobiliaria

real, inscrita en el Registro de la Propiedad, absolutamente distinta a la que se tuvo en cuenta en el primer Proyecto de Reparcelación, caso en el que, como dice la sentencia de instancia, no existe otro camino que tramitar formalmente otro Proyecto, y no acudir a una figura que, como las operaciones complementarias, tienen un alcance mucho más modesto (...) Una vez que ha quedado claro que el Ayuntamiento demandado debió tramitar un nuevo proyecto de reparcelación, en lugar de acudir a la figura de las "operaciones complementarias", debe concluirse que el acto impugnado, (que encierra un nuevo proyecto de reparcelación encubierto) es nulo de pleno derecho, pues se adoptó prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido (aprobación inicial, información pública y aprobación definitiva, según los artículos 108, 109 y 110 del Reglamento de Gestión Urbanística)».

Asimismo, téngase en cuenta que el carácter complementario que se predica de estas operaciones jurídicas no tiene por qué limitar su objeto únicamente a la rectificación de errores materiales, de hecho, o aritméticos, pues, en tal caso, la figura carecería de sentido dado que tales defectos del instrumento reparcelatorio podrían subsanarse conforme al vigente artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Por ello, si tales operaciones se definen como aquellos actos administrativos que alteran de manera no sustancial y perfeccionan el instrumento de reparcelación originario sin contradecir ni oponerse al mismo ni al plan que se ejecuta, tramitándose a través de procedimiento administrativo ordinario con audiencia de los interesados, cuando se trate de variaciones de carácter sustancial en cuanto a ordenación, aprovechamiento urbanístico o reparto de beneficios y cargas, no merecedoras de aquella simple calificación, no cabe sino afirmar que deba ser subsanada mediante la elaboración de un nuevo, íntegro y distinto proyecto de reparcelación, al implicar variaciones de carácter tan sustancial como puede ser la situación, el cambio de titularidades en fincas aportadas y adjudicadas, la forma de adjudicación y en el reparto de beneficios y cargas, pues sólo así se respetan íntegramente los derechos de todos los interesados afectados por este tipo de procedimientos administrativos basados en la equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística. En este sentido, el propio Tribunal Supremo plantea la necesidad de examinar cada caso particular –cfr. Sentencias de 17 de julio de 2007 y de 30 de junio de 2011–.

Lo cierto es que la dificultad de precisar el alcance de este tipo de rectificaciones del proyecto, ha llevado a alguna Comunidad Autónoma (cfr. Decreto 305/2006, de 18 de julio, de Cataluña, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo, artículo 168.1) a precisar los supuestos en que los proyectos de reparcelación se pueden rectificar mediante operaciones jurídicas complementarias, y, cuando los cambios exceden de esos supuestos legalmente previstos, la propia norma determina que hay que formular una modificación del proyecto de reparcelación, que se somete al mismo procedimiento y tiene los mismos efectos que su aprobación originaria.

Aun reconociendo la virtualidad de la figura en determinados supuestos, debe partirse, como premisa básica, de que las alteraciones del instrumento de reparcelación originario que se opongan al mismo suponen verdaderas modificaciones o revisiones del instrumento de reparcelación y, consecuentemente, deben ser tramitadas como tales –cfr. en este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de noviembre de 2002, antes mencionada–.

En cambio, tratándose de meros errores materiales o aritméticos resulta aplicable el citado artículo 109 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, siendo admisible que el propio órgano que haya dictado el acto rectifique el contenido erróneo del mismo sin más trámite procedimental que la expedición de nuevo certificado con todas sus formalidades.

Sin embargo, cuando dichos defectos u omisiones exceden del mero error material afectando al propio contenido básico del proyecto de modo que pueda considerarse una modificación o complemento del título, la vía procedimental adecuada debe ser, según los casos, la tramitación de una operación jurídica complementaria o una completa

modificación del proyecto dependiendo de la entidad de la alteración introducida, pues en estos casos la tutela de los intereses afectados sólo puede quedar garantizada en el seno del correspondiente procedimiento administrativo y se trata de una materia que resulta calificable por el registrador –artículo 99 del Reglamento Hipotecario–.

En el presente caso los obstáculos fundamentales que impiden la inscripción se centran en la eventual existencia de modificaciones hipotecarias, en particular segregaciones, que parecen deducirse del proyecto aprobado y que, sin embargo, no han sido debidamente formalizadas en la certificación presentada como trámite previo a la inscripción de las fincas resultantes –artículos 68.5 de la Ley de Suelo y 8.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio– como expone el fundamento de Derecho quinto de la Resolución de 27 de enero de 2021.

Tratándose de la omisión de operaciones de segregación de fincas aportadas debe considerarse que el cauce procedimental adecuado es el de la operación jurídica complementaria de modo que complete el contenido del proyecto aprobado mediante el correspondiente procedimiento administrativo con intervención del titular afectado y que quede reflejado en certificación municipal que contenga las circunstancias que exige el artículo 7 del Real Decreto 1093/1997- en particular en cuanto a la descripción de las fincas aportadas previa segregación, en su caso, y su correspondencia con las de resultado.

En el supuesto de que de que no hubiera operaciones previas de segregación por aportarse íntegramente la finca afectada el título podrá rectificarse aclarando que se trata de una mera rectificación superficial amparada en el artículo 8 del citado Real Decreto lo que podrá hacerse mediante la simple emisión de certificación en tal sentido con la correcta descripción y expresando que se trata de una rectificación descriptiva de la finca aportada.

La Resolución citada de 27 de enero de 2021 confirmó que las incoherencias planteadas por la registradora respecto a las superficies de las fincas aportadas, representaciones gráficas y la referencia a fincas resto, ponen de manifiesto dudas sobre la existencia de operaciones de modificación de entidad hipotecaria para delimitar la unidad de actuación que no están expresamente documentadas, operaciones que en ningún caso pueden entenderse implícitas en la redacción del proyecto ni resulta suficiente la aportación de una mera instancia suscrita por el presentante para considerar aclarado tal extremo que, como se ha argumentado, debe ser a través de la oportuna certificación administrativa emitida por el órgano competente del Ayuntamiento bien se trate de una mera rectificación material o de la formalización de una operación jurídica complementaria al contenido del proyecto, figura ésta necesaria en caso de tratarse de la omisión de una segregación previa en las fincas aportadas.

Aclarado tal extremo podrá valorarse además la coherencia de la representación gráfica aportada con la descripción de las fincas afectadas siendo necesario por otra parte que la misma sea aprobada por la Administración competente como señaló la Resolución de 27 de enero de 2021 conforme al punto séptimo de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, al regular los requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad.

3. El segundo defecto se refiere a la falta de acreditación fehaciente de las fechas de las certificaciones aportadas con objeto de subsanar los defectos advertidos, en concreto: se aporta certificación expedida por Secretario del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares el día 4 de abril de 2019, relativa a la ubicación de edificios y construcciones descritas en las fincas registrales números 1.369 y 4.092 de Hoyo de Manzanares y otra certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares el mismo día, relativa a la clasificación de las fincas adjudicadas al Ayuntamiento. Dichas certificaciones aparecen firmadas manualmente, por error informático de la electrónica, por el entonces secretario general del Ayuntamiento el día 4 de abril de 2019 dando fe de que del expediente número 1176/2018 relativo al proyecto

de compensación del Sector S-49 resultan esas circunstancias descriptivas. Estas certificaciones se complementan con acta de manifestaciones del mismo señor en el que manifiesta que en la fecha de las mismas ostentaba el cargo de secretario del Ayuntamiento y que su contenido se corresponden fielmente al proyecto aprobado.

La registradora considera que no se puede comprobar fehacientemente la fecha de su expedición pues tratándose estas certificaciones de documentos públicos expedidos por el secretario en razón de su cargo, y dentro del procedimiento de referencia, deben constar incluidas en el expediente de aprobación del Proyecto de Compensación del Sector S-49 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de ese término, como anotación posterior aunque parte integrante del propio documento, y además, dado que parecen ser documentos de entidad independiente, deben contar con el número de orden y datos reglamentarios que tenga que contener una salida de documentación del Registro de Documentos del Ayuntamiento; y ello en virtud de que con estas certificaciones se pretenden subsanar defectos para obtener la inscripción definitiva de dicho Proyecto. Igualmente, la certificación administrativa inicial carece de la misma referencia dentro del registro de documentación municipal. En relación al acta de manifestaciones considera que, toda vez que el notario autorizante se limita a dar fe de que dicho señor que comparece ante él, manifiesta que en dicha fecha desempeñaba el puesto de secretario del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares, lo que se sabe que es cierto, y de que realmente hace esas manifestaciones, pero en ningún caso da fe de su veracidad intrínseca ni de la veracidad de su emisión en la fecha que dice –artículo 198 del Reglamento Notarial–.

El artículo 99 del Reglamento Hipotecario establece que la calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (vid., por todas, Resolución de 27 de febrero de 2012).

Respecto a las formalidades extrínsecas del documento emanado de los órganos municipales, esta Dirección General ha tenido oportunidad de expresar que la necesidad del visto bueno del alcalde viene impuesto por el artículo 205 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, conforme al cual dicho visto bueno tiene por objeto significar que el secretario o funcionario que expide y autoriza la certificación está en el ejercicio del cargo y que su firma es auténtica (Resolución de 25 de marzo de 2011).

Así, el artículo 204 del citado Reglamento dispone: «Las certificaciones de todos los actos, resoluciones y acuerdos de los órganos de gobierno de la entidad, así como las copias y certificados de los libros y documentos que en las distintas dependencias existan, se expedirán siempre por el Secretario, salvo precepto expreso que disponga otra cosa». Por su parte, el artículo 205 establece que: «Las certificaciones se expedirán por orden del Presidente de la Corporación y con su “visto bueno”, para significar que el Secretario o funcionario que las expide y autoriza está en el ejercicio del cargo y que su firma es auténtica. Irán rubricadas al margen por el Jefe de la Unidad al que corresponda, llevarán el sello de la Corporación y se reintegrarán, en su caso, con arreglo a la respectiva Ordenanza de exacción, si existiere».

Establece la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (artículo 92 bis añadido por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local) que son funciones públicas necesarias en todas las Corporaciones locales cuya responsabilidad administrativa está reservada a funcionarios de administración local con habilitación de carácter nacional: «a) La de Secretaría, comprensiva de la fe pública y el asesoramiento legal preceptivo».

Po su parte, el artículo 3.2 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de

carácter nacional, determina que la función de fe pública comprende, entre otras: «e) Transcribir en el Libro de Resoluciones, cualquiera que sea su soporte, las dictadas por la Presidencia, por los miembros de la Corporación que resuelvan por delegación de la misma, así como las de cualquier otro órgano con competencias resolutorias. Dicha transcripción constituirá exclusivamente garantía de la autenticidad e integridad de las mismas. f) Certificar todos los actos o resoluciones de la Presidencia y los acuerdos de los órganos colegiados decisorios, así como los antecedentes, libros y documentos de la Entidad Local. g) Remitir a la Administración General del Estado y a la de la Comunidad Autónoma, en los plazos y formas determinados en la normativa aplicable, copia o, en su caso, extracto de los actos y acuerdos de los órganos decisorios de la Corporación, tanto colegiados como unipersonales, sin perjuicio de la obligación que en este sentido incumbe al Alcalde o Presidente de la Entidad Local. h) Anotar en los expedientes, bajo firma, las resoluciones y acuerdos que recaigan, así como notificar dichas resoluciones y acuerdos en la forma establecida en la normativa aplicable. i) Actuar como fedatario en la formalización de todos los contratos, convenios y documentos análogos en que intervenga la Entidad Local. j) Disponer que se publiquen, cuando sea preceptivo, los actos y acuerdos de la Entidad Local en los medios oficiales de publicidad, en el tablón de anuncios de la misma y en la sede electrónica, certificándose o emitiéndose diligencia acreditativa de su resultado si así fuera preciso. k) Llevar y custodiar el Registro de Intereses de los miembros de la Corporación, el Inventario de Bienes de la Entidad Local y, en su caso, el Registro de Convenios. l) La superior dirección de los archivos y registros de la Entidad Local».

Ciertamente la normativa citada se ha visto afectada por la nueva regulación del documento público electrónico contenida en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

De este modo, el artículo 10 de la Ley 39/2015 recoge el sistema de firma electrónica; por su parte, el artículo 12 establece la obligatoriedad de que la administración garantice que los interesados pueden relacionarse con la Administración a través de medios electrónicos, para lo que pondrán a su disposición los canales de acceso que sean necesarios así como los sistemas y aplicaciones que en cada caso se determinen, a garantizar a los ciudadanos la comunicación con las Administraciones Públicas a través de un Punto de Acceso General electrónico de la Administración (artículo 13) y a contar con registro electrónico (artículo 16). En la misma línea la Ley 40/2015, regula la sede electrónica (artículo 38), los sistemas de identificación basados en el certificado electrónico (artículo 40) y la firma electrónica (artículo 43). La disposición final quinta de la citada Ley 39/2015 establece además el deber de adecuar a la misma las normas reguladoras estatales, autonómicas y locales de los distintos procedimientos normativos que sean incompatibles con lo previsto en esa ley.

Esta nueva regulación de la Administración electrónica ha planteado dudas en cuanto a su incidencia en el ejercicio ordinario de las funciones propias de la Secretaría cuestionando incluso la vigencia de los preceptos que imponen que toda certificación vaya conformada con el visto bueno del alcalde o presidente al menos en ciertas actuaciones.

Mas en el presente expediente se trata de calificar el cumplimiento de las formalidades extrínsecas de una certificación expedida con la sola firma manuscrita del secretario sin el visto bueno del alcalde lo que no resulta conforme a lo dispuesto en el citado artículo 205 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Dicho defecto no puede considerarse subsanado en virtud de un acta notarial de manifestaciones por quien ya no ostenta cargo alguno en el Ayuntamiento pues si ello pudiera tener alguna relevancia probatoria en el seno de un eventual proceso judicial, a efectos registrales la calificación del documento administrativo queda limitada a la competencia del órgano que lo emite, la forma documental y adecuación del procedimiento seguido conforme al artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

4. El defecto relativo a que el contenido de las certificaciones debe formar parte del proyecto como título inscribible también debe ser confirmado.

Ya se ha argumentado que nuestra legislación hipotecaria –artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento– diferencia el concepto de título inscribible en sentido material como es el acto o negocio causante de la modificación jurídico real inscribible, del título en sentido formal como forma documental que sirve de soporte al título material. Tratándose de proyectos de equidistribución dicha distinción aparece reflejada en los artículos 1 del Real Decreto 1093/1997 y 65.1.a) de la Ley de Suelo, al referirse al título material inscribible y en los artículos 2 y 6 del Real Decreto y 66 de la Ley en cuanto al título formal. El título inscribible, formal y material, deberá contener además las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria y especialmente las del artículo 7 del Real Decreto.

La certificación de la Secretaría es el título formal que da soporte al título material inscribible, en este caso, el proyecto aprobado, cuyo contenido debe quedar reflejado en la certificación con referencia, en todo caso, al acto administrativo correspondiente –cfr. artículos 2.2.a) y 7.1 del Real Decreto 1093/1997–.

Igual exigencia debe predicarse respecto a los actos posteriores que modifiquen o alteren el contenido del proyecto, salvo que se trate de meros errores de transcripción de la propia certificación municipal fácilmente subsanables mediante la oportuna diligencia del secretario.

En caso de tratarse de verdadera modificación del título ésta deberá articularse a través de cauce procedimental adecuado distinguiendo el supuesto de mera rectificación de errores materiales del acto administrativo que se certifica, del supuesto de modificación o complemento a través de la operación jurídica complementaria con notificación a los afectados, en los términos expuestos anteriormente.

Esos actos posteriores también deben quedar integrados en el contenido del proyecto a modo de rectificación o complemento con referencia al acto administrativo que los fundamenta y de modo particular en la descripción de cada finca afectada en los términos que establece el artículo 7 del Real Decreto 1093/1997, es decir, expresando entre otras circunstancias: «Descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican. Se expresarán, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.8. Descripción de las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de equidistribución, conforme a lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, bien por sustitución de las fincas originarias, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos».

Tratándose de la omisión en el contenido del proyecto aprobado de circunstancias como la existencia de construcciones o de la naturaleza de las fincas de resultado se consideran, a juicio de este Centro Directivo, previsiones complementarias que deben incorporarse al contenido del proyecto mediante la tramitación de una operación jurídica complementaria con notificación a los afectados describiéndose la concreta finca de resultado conforme al contenido de la modificación, completando de este modo el título material inscribible y reflejado todo ello en la certificación municipal como título formal.

Por lo que no se considera suficiente que el secretario municipal certifique que esas circunstancias resultan del expediente administrativo relativo al proyecto aprobado sin referencia concreta al acto administrativo que motiva su inclusión, salvo que se trate de un mero error material de la propia certificación.

5. No se comparte, sin embargo, el defecto consistente en que dichas certificaciones deben contar con la referencia del Registro de documentación municipal.

Si como se ha dicho la calificación del registrador se extiende a las formalidades extrínsecas del documento administrativo debe entenderse que las mismas se limitan a aquellas que vengan impuestas por normas imperativas como requisito de validez o constituyan una garantía de autenticidad del propio documento.

La inclusión de número de orden o referencia al registro, sin perjuicio de su relevancia a nivel interno no viene impuesta por ningún precepto como requisito de

validez formal o autenticidad del propio documento como sí lo es que el mismo sea expedido por el titular de la fe pública municipal con el visto bueno del alcalde que garantice que se encuentra en ejercicio del cargo, de la autenticidad de su firma y el correspondiente sello oficial –artículo 205 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales–.

Por esta razón el Real Decreto 1093/1997 se limita a exigir que la certificación de fehaciencia de las circunstancias relevantes del acto administrativo que se pretende inscribir, sin más requisitos formales que sea efectivamente por quien ejerza el cargo de secretario de la entidad actuante –artículo 2.2.a)–.

En este sentido, el propio artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, determina que cada Administración dispondrá de un Registro Electrónico General, en el que se hará el correspondiente asiento de todo documento que sea presentado o que se reciba y que también «se podrán» anotar en el mismo, la salida de los documentos oficiales dirigidos a otros órganos o particulares, destacando el carácter dispositivo del registro de salida.

6. Finalmente debe recordarse, no obstante, como hiciera la Resolución de 27 de enero de 2021 que es doctrina de este Centro Directivo que el objeto del recurso se circunscribe a los defectos advertidos por el registrador en su nota de calificación, que son impugnados expresamente por los recurrentes (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Como se ha reiterado por esta Dirección General (vid., por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo citado y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000) el recurso contra la calificación registral es el cauce legalmente arbitrado para impugnar la negativa de los registradores a practicar, en todo o parte, el asiento solicitado (cfr. artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria) y tiene por objeto, exclusivamente, determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión, 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).

Por ello no procede hacer pronunciamiento alguno respecto a las resoluciones judiciales citadas por los recurrentes pues no se cuestiona aquí la validez de la actuación administrativa sino el contenido que debe contener la certificación como título inscribible y que entra dentro de la calificación registral conforme al artículo 99 del Reglamento Hipotecario y sus normas complementarias.

Defectos cuya subsanación a efectos registrales no debe presentar excesiva dificultad mediante la aportación de certificación expedida por quien ejerza el cargo de secretario con el visto bueno del alcalde y conteniendo todas las circunstancias que conforme a lo argumentado debe contener como título inscribible de la reparcelación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos expuestos, y estimarlo revocando la calificación únicamente respecto al defecto mencionado en el apartado quinto de los anteriores fundamentos de Derecho.

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

Madrid, 18 de enero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.