

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17016 *Resolución de 4 de julio de 2023, 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 Sigüenza, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Carlos Monedero San Martín, notario de Guadalajara, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sigüenza, doña María Teresa de Torres Echevarría, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 11 de enero del año 2023 ante el notario de Guadalajara, don Carlos Monedero San Martín, con el número 34 de protocolo, la mercantil «Desarrollo de la Comarca de Jadraque, S.L.», como titular registral de dos parcelas que le fueron adjudicadas en un proyecto de reparcelación forzosa de la unidad de actuación, procedió a otorgar la compraventa de esas dos parcelas, y que se consideraba complementaria por razones fiscales de otra escritura, por la que se vendieron por la junta de compensación del polígono las mismas parcelas y al mismo comprador, en la fase anterior a la aprobación definitiva del proyecto de compensación, en la que actuaba la junta como titular fiduciaria de las parcelas integrantes del polígono, y que fue otorgada el día 17 de octubre de 1998 ante don Carlos Monedero San Martín, como notario de Sigüenza, por la junta de compensación del polígono y al mismo comprador don J. A. D., dado que en dicha fecha aún no se había aprobado definitivamente el proyecto de compensación, y entre las cuales figuraban las que fueron objeto de la escritura.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sigüenza, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento reseñado, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Antecedentes de hecho:

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Sigüenza el documento a que se hace referencia en el encabezamiento, escritura complementaria de compraventa formalizada en documento público previo.

Dicha escritura fue objeto de calificación negativa el 13 de febrero de 2023, por no aportarse la escritura que era objeto de complemento.

El día 27 de febrero de 2023 se acompaña la escritura de compraventa complementada, otorgada ante el Notario de Sigüenza, don Carlos Monedero San Martín, el 17 de octubre de 1998, con el número 1010 de protocolo.

En dicha escritura comparece como vendedora la Junta de Compensación del Polígono Industrial (...)

La finca objeto de venta consta inscrita a nombre de persona distinta de la vendedora.

La finca descrita en la escritura complementada no coincide con la que consta inscrita en el Registro de la propiedad.

En la escritura complementaria comparece una entidad distinta de la que comparece como vendedora en la escritura ahora aportada.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 20 LH; Artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento; Art. 153 RN.

El defecto calificado tiene el carácter de subsanable por cuanto basta para su corrección la aportación de lo requerido en el anterior apartado.

Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del citado documento.

Esta nota de calificación se notifica con arreglo a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, al funcionario autorizante del documento y al presentante.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

La registradora Fdo.: M.^a Teresa de Torres Echevarría. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Teresa de Torres Echevarría registrador/a de Registro Propiedad de Sigüenza a día diecisiete de marzo del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Carlos Monedero San Martín, notario de Guadalajara, interpuso recurso el día 25 de abril de 2023 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Hechos:

a) Documento calificado.—Escritura autorizada por el recurrente el día 11 de enero de 2023, bajo el número 34 de protocolo, en virtud de la cual la mercantil “Desarrollo de la Comarca de Jadraque S.L”, como titular registral de dos parcelas que le fueron adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación forzosa de la unidad de actuación (...), procedió a otorgar escritura de compraventa de esas dos parcelas y que se consideraba complementaria por razones fiscales de otra escritura por la que se vendieron por la Junta de Compensación del Polígono las mismas parcelas y al mismo comprador, en la fase anterior a la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, en la que actuaba la Junta como titular fiduciaria de las parcelas integrantes del polígono y que fue otorgada ante mi como notario de Sigüenza, el día 17 de octubre de 1998 por la Junta de Compensación del Polígono (...) y al mismo comprador Don J. A. D., dado que en dicha fecha aún no se había aprobado definitivamente el proyecto de compensación y entre las cuales figuraban las que fueron objeto de la escritura cuya inscripción se deniega (...)

b) La escritura citada, es decir, la que es objeto de calificación defectuosa y que se recurre, como se ha dicho, fue otorgada por el titular registral para lograr la inscripción de las dos parcelas a favor de su actual propietario, por lo que se consideró escritura complementaria y ratificatoria de la escritura formalizada el día 17 de octubre de 1998. La mercantil Desarrollo de la Comarca de Jadraque S.L., que es la titular registral, fue creada con la exclusiva finalidad de organizar e intervenir en el largo periodo de reorganización de la propiedad para lo cual se hizo dueña de numerosas parcelas que se integraban en el perímetro del polígono por compra a sus primitivos dueños, con la exclusiva finalidad de una vez aprobado el proyecto y obtener la inscripción registral de las fincas que gestionaba, otorgar las escrituras a sus respectivos titulares, muchos de los cuales ya las habían comprado y pagado su total precio, algunos mediante

documentos privados y otros, la mayor parte mediante el otorgamiento de escrituras públicas en las que intervenía la Junta de Compensación como representante de los propietarios en su condición de titular fiduciaria de las parcelas, cuyas descripciones en aquel momento, es decir, antes de la aprobación definitiva del Proyecto ya se ajustaban en su mayor parte a la descripción de las parcelas resultantes tras la aprobación definitiva del proyecto que tuvo lugar por Resolución de Alcaldía n.º 384/2020 de fecha 8 de septiembre de 2020, resultando inscritas las fincas en el Registro de la Propiedad de Sigüenza el día 15 de junio de 2021.

c) Todas las escrituras de compraventa que fueron otorgadas en ese periodo de 1993 a 2010 se hicieron con la finalidad de cumplir el deseo de los compradores que entregaban dinero a cambio de sus parcelas a pesar de no estar aprobado el proyecto, con la intención de poder tomar posesión de los suelos y establecer sus industrias o negocios de la forma más inmediata posible y no tener que esperar nada menos que más de 25 años para lograr la titulación definitiva de sus propiedades.

d) Presentación.—La reseñada escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Sigüenza, asiento de presentación 1410 del Diario 66.

e) Nota de Calificación: El documento fue calificado negativamente por el defecto de no aportarse la copia autorizada de la escritura de 17 de octubre de 1998, que una vez presentada el día 27 de febrero de 2023, se deniega la inscripción porque en la escritura de 1998 comparece como entidad vendedora la Junta de Compensación del Polígono Industrial (...), entendiéndose la registradora que las fincas constan inscritas a nombre de persona distinta de la vendedora y que las fincas descritas en la escritura de 1998 no coinciden con las que constan inscritas en el Registro de la Propiedad (...)

f) Calificación sustitutoria.—No se ha solicitado calificación sustitutoria, dado el inmenso tiempo transcurrido desde que se otorgaron las escrituras iniciales y las que ahora se pretenden registrar, dado que la mayoría de los compradores formalizaron las compras de sus parcelas entre el año 1995 y 2008 aproximadamente y se pretende la mayor brevedad en resolver este asunto.

g) Presentación y plazo.—El recurso se interpone dentro del plazo de un mes desde la notificación de la última calificación, que tuvo lugar el pasado día 28 de marzo de 2023, según carta certificada con acuse de recibo fechada su entrega en la fecha indicada (...), derivando la legitimación activa del recurrente, de la circunstancia de haber sido el Notario autorizante del título cuya inscripción se pretende. Con arreglo al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, su presentación tiene lugar en el Registro de la Propiedad de Sigüenza ya que es su titular quien ha practicado la nota de calificación que se recurre, y para que por este conducto, se remita junto con la documentación complementaria a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Hechas las consideraciones precedentes, procede el presente recurso gubernativo en base a los siguientes,

Fundamentos de Derecho:

Primero.—Como ya se ha dicho en los antecedentes la escritura otorgada el pasado día 11 de enero de 2023, número 34 de protocolo por la mercantil Desarrollo del Comarca de Jadraque S.L., debidamente representada y el Sr. A. D. es una escritura necesaria otorgada por el titular registral (Inscripción 1.ª), en favor de su propietario actual que se hizo dueña legítima de las parcelas mediante una escritura otorgada nada menos que hace 25 años. El hecho de que el que actúa como transmitente en esta última escritura, no sea exactamente la misma persona, obedece a diversas razones de fácil explicación.

La primera es que en el año 1998 cuando el proyecto no estaba definitivamente aprobado, la Junta de Compensación actuaba como titular fiduciaria de las fincas que habían sido objeto de aportación y estaban integradas en el polígono y durante esa fase las fincas resultantes pertenecían pro indiviso a todos los propietarios y que dichas fincas fueron puestas a la venta al precio determinado por la Asamblea General y con derecho

de tanteo en favor de los miembros de la Junta, todo ello conforme a las bases de actuación decimoséptima y decimonovena por las que se rige la Junta de compensación y aparecen recogidas en la escritura de constitución de la Junta de Compensación autorizada por la notario de Sigüenza Doña Pilar Contreras Conde el 8 de enero de 1992, bajo el número 5 de protocolo.

Con arreglo a la normativa vigente la gestión de la actividad de ejecución correspondía a la Junta quien actuó como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas iniciales de los propietarios miembros.

Por tanto, la Sra. Registradora en su nota de calificación está a juicio del recurrente sobrepasando su función calificadoradora y obvia que el titular registral está perfectamente legitimado no existiendo ningún impedimento legal, para transmitir la titularidad de las parcelas que constan inscritas a nombre de la misma, al margen de consideraciones previas. El principio de fe pública registral, (artículo 34 LH), quebraría si el adquirente de fincas a título oneroso y de buena fe de un titular registral pudiere resultar perjudicado por títulos que al margen de cualquier consideración, pudieran obstaculizar su derecho al denegarse la inscripción, como ocurre en el caso que nos ocupa.

También se invoca como argumento importante el hecho de que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro".

Por tanto, no se entiende que en su función calificadoradora la Registradora exija la presentación de escrituras previas que solo se utilizan de fundamento por temas fiscales de pagos entre las partes y que a juicio del requirente no deben ser objeto de calificación previa por las razones apuntadas.

En definitiva la función calificadoradora no debe entrar a valorar, conforme a lo prevenido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, debiendo el Registrador sujetarse en su calificación al documento y a los libros registrales, como establece la Resolución de la D.G.R.N de 30 de junio de 1987 entre otras y la de 13 de junio de 2001 donde dice que el Registrador no dispone de una facultad discrecional de recabar, cual si de una diligencia para mejor proveer se tratase, la aportación de otros complementarios no previstos o la inclusión en los presentados de otras menciones al margen de aquellos que en cada caso vienen impuestas por las normas que regulan el procedimiento registral.

La sociedad Desarrollo de la Comarca de Jadraque S.L antes S.A y en adelante Decoja S.L, fue creada mediante escritura otorgada en Sigüenza el 20 de Octubre de 1990 con la finalidad exclusiva de promocionar el polígono industrial y en cuyo capital participaban propietarios de los terrenos afectados por el sistema de ejecución y fue por esta entidad la que la Junta de Compensación como titular fiduciaria vendió las parcelas que le pertenecían durante la fase de ejecución.

Por tanto, baste citar la legislación urbanística tanto de nivel estatal como la autonómica, que establecen las normas que regulan las parcelaciones urbanísticas que utilizan como sistema de ejecución el de Compensación, así como las bases y estatutos que regulan la constitución de la junta de compensación del Polígono para advertir que la misma está en condiciones legales como titular fiduciaria de vender los bienes sin necesitar un previo poder de representación ni de una previa inscripción a su favor, tal como establece el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en su cualidad de representantes de intereses ajenos.

Por otra parte, el defecto que se alega en base a este último artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en el que se establece el principio de tracto sucesivo, resulta en este caso a juicio del recurrente no aplicable a todas luces, pues la titularidad de las parcelas consta inscritas a nombre de la persona que transmite y no se quiebra la esencia de dicho principio. En definitiva el titular registral Decoja S.L ratifica una venta efectuada por la Junta hace 25 años de unas parcelas de su titularidad y al mismo comprador, cuyo precio fue satisfecho en

su integridad y de acuerdo al sistema de identificación de los medios de pago que exigía el Reglamento Notarial en dicha fecha y que sin embargo, por indicaciones previas de la registradora se exigió a los interesados aplicar para lograr su inscripción la perfecta identificación de los medios de pago que establece en la actualidad el artículo 177 y evitar de esta forma el cierre registral, con las dificultades que ello ha supuesto, debido al larguísimo periodo de tiempo transcurrido y que muchas veces no es posible conservar los justificantes de los pagos que se hicieron hace tanto tiempo.

En definitiva y en base a los argumentos plasmados y al criterio de la Dirección General, no resulta aceptable la exigencia de aportar la escritura de 1998 y menos calificarla negativamente impidiendo la inscripción de las fincas que se transmiten en el año 2023.

Segundo.—En cuanto al segundo y tercer defecto apuntado: “que la finca descrita en la escritura complementada no coincide con la que consta inscrita en el Registro de la propiedad y de la que comparece una entidad distinta de la que comparece como vendedora en la escritura aportada”.

Ya se ha indicado en el punto primero, el argumento que contradice esta opinión por lo que resultaría reiterativo volver a insistir en la cuestión, únicamente indicar que la Sociedad Desarrollo de la Comarca de Jadraque S.L aportó la Finca número 7 al Proyecto de reparcelación forzosa de la unidad de actuación (...) cuya superficie global era de 66.980 metros cuadrados y cuya titularidad al tiempo de su definitiva aportación una vez resueltos los innumerables problemas técnicos que se padecieron durante el proceso, resultaba de una escritura de agrupación instrumental que fue otorgada ante el notario recurrente el día 20 de octubre del año 2009, y dentro de esta extensión de terreno se encuentran las fincas que fueron adjudicadas a Decoja S.A hoy S.L y que han sido transmitidas por esta a su actual propietario, resultando las fincas definitivas con una descripción más precisa y ajustada a la realidad, debido al tiempo transcurrido y que fueron matizados una vez que los problemas técnicos de superficies y linderos se resolvieron definitivamente con la aprobación de Proyecto, pero siendo las fincas transmitidas las mismas que se vendieron en la fase anterior a la aprobación definitiva y así se dice en la escritura del año 2023 (...)

Además de todo como ha afirmado reiteradamente la Dirección General de los Registros y Notariado es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. arts. 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. art. 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. art. 1 de la Ley Hipotecaria).

Solicitud. - En conclusión y de acuerdo con los razonamientos que preceden solicita a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, admita este recurso y disponga si procede, la revocación de la calificación y la inscripción de la escritura calificada en el Registro.»

IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el 3 de mayo de 2023 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 3, 17, 18, 20, 38, 40, 82 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio

y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto y 2 y 26 de diciembre de 2014, 29 de enero, 13 de marzo y 19 de noviembre de 2015, 6 de julio y 20 de octubre de 2016 y 10 de abril de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de febrero de 2020 y 22 de enero y 25 de febrero 2021.

1. Son hechos relevantes para resolver este expediente los siguientes:

– En el Registro figuran inscritas las fincas registrales 10.071 y 10.074 a nombre de la mercantil «Desarrollo de la Comarca de Jadraque, S.L.» en virtud de título de reparcelación urbanística.

– El día 17 de octubre de 1998 se formalizó escritura de compraventa otorgada por el notario de Sigüenza, don Carlos Monedero San Martín, en la que la junta de compensación, como titular fiduciaria de las parcelas integrantes del polígono, procedió a vender ambas fincas al mismo comprador, don J. A. D., en fase anterior a la aprobación definitiva del proyecto de compensación. Dicha escritura no accedió al Registro.

– El día 13 de enero de 2023 se presentó escritura de compraventa en la que comparece como vendedora la entidad «Desarrollo de la comarca de Jadraque, S.L.» («Decoja, S.L.»), titular de las fincas registrales 10.074 y 10.071 del término de Jadraque, señalando que «formalizan en escritura pública la transmisión onerosa o compraventa de la finca descrito en el expositivo I que fue realizada y entregada a través de la citada escritura [otorgada el día 17 de octubre de 1998 ante el notario de Sigüenza, don Carlos Monedero San Martín] que se ha reseñado en la exposición, ratificando todo su contenido. Dicha escritura queda complementada por la presente en cuanto a descripción de fincas, cargas, precio y forma de pago».

La registradora suspende la inscripción por tres defectos: uno, porque la finca objeto de venta consta inscrita a nombre de persona distinta de quien aparece como vendedora en la escritura ratificada; dos, porque la finca descrita en la escritura complementada no coincide con la que consta inscrita en el Registro de la Propiedad, y tres, porque en la escritura complementaria comparece una entidad distinta de la que comparece como vendedora en la escritura ahora aportada.

2. Como cuestión procedimental previa, el recurrente acompaña al escrito del recurso la escritura de constitución de la junta de compensación autorizada el día 8 de enero de 1992 por la notaria de Sigüenza, doña Pilar Contreras Conde, con el número 5 de protocolo, una escritura de agrupación instrumental otorgada ante el notario recurrente el día 20 de octubre del año 2009 y un certificado del Ayuntamiento de Jadraque de fecha 18 de diciembre de 2020 en que consta la aportación por «Decoja, S.L.» de una finca de 66.980 metros cuadrados y que dicha documentación no fue presentada en el Registro al tiempo de emitir la calificación. Por lo tanto, no pudo ser analizado por la registradora para efectuar la calificación recurrida.

En consecuencia, como señala la reiterada doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla. En efecto, el recurso no se considera la vía adecuada para subsanar los defectos recogidos en la calificación del registrador para lo cual debe acudir a una nueva presentación de documentos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108 del Reglamento Hipotecario.

3. Entrando en el fondo de la cuestión el recurso, las fincas objeto de las escrituras que nos ocupan formaron parte de un proyecto de reparcelación que consta inscrito en el Registro de la Propiedad de Sigüenza desde el año 2021. La reparcelación se llevó a cabo mediante la constitución de una «junta de compensación». En el año 1998 se otorgó escritura de compraventa por la que dicha junta de compensación vendió dos

fincas con una determinada descripción y que, según hace constar el propio notario en su recurso, se transmitieron a pesar de no estar aprobado el proyecto.

Dicha escritura nunca tuvo acceso al Registro de la Propiedad y, además, en ella no se vendían fincas de origen incluidas en el proyecto de reparcelación, sino hipotéticas fincas de resultado que, según puede deducirse del resto de documentación, no llegaron a ser tales por diferentes modificaciones. En la escritura de 2023 ahora sometida a calificación, se ratifica la venta por el titular registral, «Decoja, S.L.».

Se trata por tanto de decidir si cabe establecer una correlación o correspondencia entre (i) la titular registral actual, el/la aportante de las fincas y la junta de compensación, y (ii) las fincas objeto de venta en la primera escritura y las que se venden en la escritura complementaria.

El notario recurrente trata de establecer esta correlación sobre la base de documentos que no constan en el Registro en el momento de la calificación de las escrituras referidas y que se aportan con el propio recurso, a saber: la escritura de constitución de la junta de compensación autorizada por el notario de Sigüenza, doña Pilar Contreras Conde, el día 8 de enero de 1992, con el número 5 de protocolo, una escritura de agrupación instrumental otorgada ante el notario recurrente el día 20 de octubre del año 2009 y un certificado del Ayuntamiento de Jadraque de fecha 18 de diciembre de 2020 en que consta la aportación por «Decoja, S.L.» de una finca de 66.980 metros cuadrados.

Ya se ha dicho que no pueden tomarse en consideración por no haber sido aportadas en el momento de la nota de calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Pero lo cierto es que una vez que se aporten, la correlación entre la escritura complementada y la complementaria quedará establecida por el simple examen de ambas junto a la documentación ahora aportada.

4. Es cierto que la escritura complementaria se otorga por entidad («Decoja, S.L.») distinta de la que comparece como vendedora en la escritura complementada (la junta de compensación), describiéndose en la escritura complementaria fincas diferentes a las que figuraban en la escritura objeto de complemento. Pero eso es así porque la entidad que vende, lo hace como junta de compensación en ejercicio de las facultades fiduciarias que legalmente tiene atribuidas y acomoda ahora la descripción de las fincas transmitidas a las resultantes definitivamente de la reparcelación.

5. También es cierto que las fincas de resultado no fueron adjudicadas en el proyecto de reparcelación a quienes, durante el proceso, fueron adquiriéndolas de la propia junta de compensación como titular fiduciaria, sino que se adjudicaron a los titulares de las fincas de origen. Pero es precisamente la escritura complementaria presentada a calificación el instrumento adecuado para subsanar dicha circunstancia, teniendo en cuenta que nada obsta a que las adjudicaciones se efectúen a favor de los titulares de las fincas de origen, en cuyo caso la forma de subsanar es precisamente ratificar las escrituras intermedias que no pudieron tener acceso al Registro.

El artículo 17 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, se refiere al acceso al registro de aquellos títulos que, habiéndose llegado a inscribir en el Registro, fueron objeto de cancelación formal por haber accedido con posterioridad a la nota marginal de haberse expedido certificación de dominio y cargas para un proyecto de equidistribución, lo que no es aplicable al presente caso ya que la escritura complementada no llegó a acceder nunca al Registro. Pero nada impide que habiendo sido transmitidas por la Junta de compensación a la que pertenece el titular registral, sean ahora objeto de ratificación por parte del adjudicatario definitivo de las fincas de reemplazo.

6. Se aduce que el vendedor en la escritura complementada es distinto del titular registral. A este respecto debe abordarse una cuestión de evidente importancia, cual es la de determinar si la aportación obligada por la modalidad de junta de compensación implica la transmisión del dominio pleno del socio a la propia junta o de si el derecho aportado no constituye una titularidad sobre la finca que implique tal dominio pleno.

La doctrina mayoritaria se inclina por la segunda postura puesto que en todo caso el socio aportante conserva por imperativo legal el derecho a recibir, cuando se apruebe definitivamente el proyecto de compensación la finca o fincas de resultado que por subrogación real se correspondan con la aportada a la junta. Por tanto, la titularidad que adquiere la junta recaerá sobre una finca cuya existencia tiene el carácter de provisional y que está destinada a desaparecer para ser sustituida por otra, cuya adjudicación no se llevará a cabo a favor del titular actual, sino de un titular anterior es decir el socio de la junta.

Desde este punto de vista, la situación podría considerarse como «interina» en la terminología civil clásica, de forma que habría que distinguir dos objetos de derecho distintos, tendentes a la unificación en un único objeto y dos titularidades también diferentes, una interina mientras se aprueba el proyecto de compensación y otra preventiva, es decir, la del socio aportante con derecho a la adjudicación que le corresponda en el citado proyecto.

Desde otra perspectiva, los derechos del socio aportante a la adjudicación futura de la finca o fincas de resultado, en régimen de proporcionalidad con la finca aportada pueden parificarse a la situación jurídica del reversionista. Conviene destacar que este derecho del socio aportante a la adjudicación de la finca de resultado debiera hacerse constar de forma expresa en la inscripción de la aportación, por aplicación analógica de las normas vigentes sobre constatación registral de la reversión.

La enajenación fiduciaria supone la transmisión directa de la totalidad o de una parte de la finca de origen, en ejercicio de una facultad atribuida por la Ley a la junta de Compensación sobre los bienes de sus socios, con el fin de obtener los medios económicos suficientes para llevar a cabo la obra de urbanización, que la Ley impone a la junta como uno de sus fines fundamentales. Por tanto, el efecto básico de la transmisión que consistirá en la necesidad de reconocer a los adquirentes del suelo transmitido, su derecho a incorporarse a la junta de compensación y a obtener en el expediente de equidistribución el suelo de resultado correspondiente.

7. Por otra parte, y, en relación al alcance de la facultad fiduciaria de disposición es preciso caben dos posiciones distintas: la primera, entender que la facultad fiduciaria se proyecta sobre las fincas aportadas en dominio a la entidad urbanística, precisamente porque se trata de un acto traslativo de tipo fiduciario, y, la segunda, partir de la base de que la facultad fiduciaria está pensada para las fincas que permanecen en el patrimonio del socio, lo que hace necesario desvincular de su titularidad una facultad dispositiva limitada, con el fin de facilitar la financiación de la urbanización. Pero en todo caso la junta de compensación, en cuanto a persona jurídica dotada de plena capacidad podrá evidentemente realizar actos de enajenación inmobiliaria, cuyas características variarán según el tipo de bienes y las circunstancias de su adquisición. En este sentido, distinguiremos diferentes supuestos.

- a) De bienes adquiridos para la realización de la actividad ordinaria de la junta.

En estos casos, cuando los bienes adquiridos tengan el carácter de inmuebles, su enajenación e inscripción registral se sujetará al régimen ordinario, tanto en lo que se refiere al título como en el ámbito de la calificación registral del mismo. Se tratará del caso de la adquisición de locales donde desarrollen sus actividades o excepcionalmente de algún otro inmueble, no incluido en los apartados siguientes.

- b) De bienes inmuebles adquiridos en régimen de aportación en dominio.

La peculiaridad de este caso consiste en que, en el acto de enajenación, tanto de transmisión como de gravamen, la junta transmitente deberá inexcusablemente hacer constar que el socio aportante, cedió el dominio, con la condición de recuperar la finca de resultado que proporcionalmente corresponda por subrogación real a la finca aportada. En efecto, resulta imprescindible que al adquirente se le haga constar la existencia de la titularidad preventiva anteriormente citada, por razones idénticas anteriormente citadas cuando la Junta de Compensación transmita a tercero fincas

adquiridas por aportación del socio. Se trata en definitiva de supuestos muy similares, como se ha dicho antes, al del derecho de reversión.

c) De bienes inmuebles adjudicados a la junta en el proyecto de compensación con la finalidad de financiar gastos de urbanización.

En la legislación material, se admite la posibilidad de que la junta de compensación resulte adjudicataria de fincas, cuya finalidad es la de su enajenación, para financiar la urbanización con la contraprestación recibida por la transmisión realizada.

En relación con este punto es necesario destacar:

- Que la enajenación debe ajustarse a las previsiones estatutarias de la junta.
- Que la adjudicación a la junta supone un negocio fiduciario, de forma que la finalidad de la posible enajenación, debe tenerse en cuenta en la calificación registral de la misma.
- Que, por último, en caso de que las fincas adjudicadas a la junta, con la finalidad expresada no llegaran a enajenarse en todo o en parte o existiese un sobrante en el precio de las enajenaciones que no se destina a obras de urbanización, lo lógico es que las fincas no enajenadas o el precio sobrante sea objeto de un nuevo proyecto complementario de compensación entre los socios de la junta.

8. Lo cierto es que, consultados los libros del Registro, las fincas constan inscritas a nombre de la entidad mercantil que forma parte de la junta de compensación que transmitió fiduciariamente las fincas, ahora adjudicadas en el proyecto de reparcelación de nuevo al citado titular registral, sin tener en cuenta a quienes, durante el proceso, fueron adquiriéndolas de la propia junta de compensación como titular fiduciaria.

No hay por tanto falta de tracto sucesivo invocado en la nota de calificación. En efecto, no puede decirse que la finca transmitida esté inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de una persona distinta del anterior titular registral, porque precisamente es este titular registral actual quien ratifica la venta efectuada en el ínterin por la junta de compensación, de la cual forma parte. El único obstáculo (no puesto en la nota de calificación, por lo que tampoco puede tomarse en consideración, ex artículo 326 de la Ley Hipotecaria) es el hecho, fácilmente subsanable a través de la aportación de la escritura de cambio de estructura social, de acreditar que la titular registral figura como sociedad anónima («S.A.») cuando en la escritura de transmisión ahora ratificada figuraba como sociedad limitada («S.L.»). Tan sólo puede darse razón a la registradora de que con la documentación inicialmente aportada no estaba justificada la incorporación de «Decoja, S.L.» a la junta de compensación y por eso no se justificaba la relación entre la titularidad registral y la dispositiva. Si bien es un defecto fácilmente subsanable mediante una nueva presentación y calificación de la documentación que lo justifica y que se aportó con el recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en cuanto a los defectos primero y tercero, y desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en cuanto al segundo de los defectos, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos, considerando el defecto subsanable mediante una nueva presentación y calificación de la documentación que lo justifica y que se aportó con el recurso.

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, 4 de julio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.