

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11904 *Resolución de 23 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santa Fe nº 2, por la que se deniega la inscripción de la cuenta de liquidación definitiva de unas obras de urbanización y la cancelación de determinada servidumbre.*

En el recurso interpuesto por don C. N. C., en su condición de presidente de la Entidad Urbanística de Conservación del Polígono 2 del Sector S-10 de Alhendín y en nombre y representación de «Bastitania del Suelo, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santa Fe número 2, don Vicente Merino Naz, por la que se deniega la inscripción de la cuenta de liquidación definitiva de unas obras de urbanización y la cancelación de determinada servidumbre.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don C. N. C., como presidente de la Entidad Urbanística de Conservación del Polígono 2 del Sector S-10 de Alhendín y como administrador solidario de la mercantil «Bastitania del Suelo, S.L.», de fecha de 24 de junio de 2016, se solicitaba: «1.º–Inscribir la cuenta de liquidación definitiva de las obras de urbanización del Polígono 2 del Sector S-10 de Alhendín, con asignación de las cargas de urbanización que a cada finca corresponda en base al título legalmente pertinente, en concreto el certificado del Secretario del Ayuntamiento de Alhendín de 14 de julio de 2014. 2.º–Se cancele o extinga la carga referente a la servidumbre de paso de agua en todas las parcelas de resultado de la reparcelación voluntaria del Polígono 2 del Plan Parcial del Sector 10 que no traigan causa de la finca registral núm.996 inicialmente inscrita a nombre de la mercantil Fincas y Arrendamientos, SA».

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Santa Fe número 2 con fecha 24 de junio de 2016, bajo el asiento número 2322 del tomo 194 del Libro Diario, fue objeto de la siguiente nota de calificación de: «Registro de la Propiedad de Santa Fe N.º 2 Calificado el precedente documento, el Registrador que suscribe ha dictado la siguiente Resolución Hechos I.–Con fecha veinticuatro de junio pasado, bajo el asiento n.º 2322 del Diario 194, fueron presentados en esta oficina escrito de “solicitud de rectificación de error registral” suscrito en Santa Fe el veintitrés de junio pasado por don C. N. C., como Presidente de la Entidad Urbanística de Conservación del Polígono 2 del Sector S-10 de Alhendín y como administrador solidario de la mercantil Bastitania del Suelo S.L., sin legitimar su firma; certificación de subsanación expedida el catorce de junio citado por don A. P. V., Secretario del Ayuntamiento de Alhendín, con el V.º B.º del Alcalde; y copia simple y fotocopias de diversas escrituras, certificaciones y documentos varios; solicitando, tras una exposición de hechos: “1.º–Inscribir la cuenta de liquidación definitiva de las obras de urbanización del Polígono 2 del Sector S-10 de Alhendín, con asignación de las cargas de urbanización que a cada finca corresponda en base al título legalmente pertinente, en concreto el certificado del Secretario del Ayuntamiento de Alhendín de 14 de julio de 2014. 2.º–Se cancele o extinga la carga referente a la servidumbre de paso de agua en todas las parcelas de resultado de la reparcelación voluntaria del Polígono 2 del Plan Parcial del Sector 10 que no traigan causa de la finca registral núm. 996 inicialmente inscrita a nombre

de la mercantil Fincas y Arrendamientos SA". II.—El citado proyecto de reparcelación fue inscrito en este Registro el 13 de febrero de 2007, por lo que la afección real que garantiza esos gastos de urbanización se halla caducada. III.—Una vez transcurrido el plazo de vigencia de dicha afección real y, por tanto, caducada la misma, fue presentado en el Registro escrito suscrito por el mismo Sr. N. C., solicitando la prórroga de la afección urbanística del citado proyecto de reparcelación. Dicho escrito fue calificado negativamente y esta calificación recurrida a la Dirección General de los Registros y del Notariado, la cual desestimó el recurso en este punto, confirmando así la nota de calificación negativa. Frente a dicha resolución se presentó demanda ante el Juzgado de Primera Instancia N.º 14 de Granada —procedimiento de juicio verbal n.º 1302/2014—, la cual fue desestimada por virtud de sentencia firme, procediéndose al archivo de los autos. IV.—El día 26-08-2014, bajo el asiento 1207 del Diario 189, fue presentado en el Registro otro escrito junto con la misma certificación cuya fotocopia se presenta ahora de nuevo expedida el 14-07-2014 por el citado Secretario del Ayuntamiento de Alhendín, con el Vº Bº del Alcalde, de aprobación de la elevación a definitiva de la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación del Polígono 2 del Sector S-10 de las NN.SS. de dicho Ayuntamiento, y en el que también se señalaba la comisión de errores en la inscripción del citado proyecto de reparcelación. Dicha escrito fue calificado negativamente y la calificación recurrida a la Dirección General de los Registros y del Notariado, la cual desestimó el recurso, confirmando así la nota de calificación negativa. Frente a dicha resolución se presentó demanda ante el Juzgado de Primera Instancia N.º 13 de Granada —procedimiento de juicio verbal n.º 310/2015—, sin que hasta la fecha haya sido comunicado al registro resolución judicial alguna. Fundamentos de Derecho Primero.—El vigente artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento establecen que los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la validez de los actos dispositivos cuya inscripción se solicita. El artículo 3 de la Ley Hipotecaria dispone que “para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior deberán estar consignados en escritura pública” —aparte los documentos judiciales o administrativos—. Por su parte, el artículo 34 del Reglamento Hipotecario establece que “se consideran documentos auténticos para los efectos de la Ley los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o Autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos”. En este caso, se solicita inscripción presentando, al efecto, instancia sin firma legitimada y copia simple y meras fotocopias de escrituras y certificaciones varias, los cuales no reúnen los requisitos de autenticidad requeridos. De esta forma, conforme al principio de legalidad, se estima que el documento presentado, sin que, además, la firma del solicitante esté legitimada, no es título formal adecuado para la práctica de inscripción registral. Segundo.—Respecto a la primera petición realizada por el solicitante, es decir, que se inscriba la elevación a definitiva de la cuenta de liquidación provisional, hay que señalar que este mismo punto, como se ha dicho, ya fue objeto de calificación negativa y de recurso a la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual fue resuelto expresamente en sentido negativo, por lo que al contenido de dichas resoluciones me remito sin que quepa más reiteración. Además, en la medida que la misma cuestión se halla aún pendiente de resolución judicial, por haberla recurrido el interesado, habrá que estar a la espera de la correspondiente sentencia. Tercero.—Respecto a la segunda petición, o sea, que se cancele o extinga la servidumbre de paso de aguas, amparándose, de nuevo, el solicitante en un supuesto error registral en la inscripción del proyecto de reparcelación, hay que hacer constar que, como resulta del propio escrito, en dicho proyecto la expresada servidumbre fue declarada compatible con el planeamiento por haberse entubado, y fue solicitado expresamente su traslado sobre las fincas de resultado, lo cual así se hizo, procediéndose, por tanto, a inscribir dicha servidumbre sobre todas las fincas de resultado. Habiéndose efectuado tal inscripción, hay que señalar que, conforme al artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria, los asientos del registro se hallan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen los efectos que les son propios, mientras no se declare su inexactitud conforme a la Ley. Cuarto.—Se estima, por último, necesario, caso de que fuera posible la inscripción del documento, acreditar la presentación del mismo en la oficina

liquidadora a los efectos de la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que pudiera devengarse. Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, el Registrador que suscribe Acuerdo Calificar negativamente los documentos presentados por los defectos insubsanables anteriormente expresados en el apartado Fundamentos de Derecho de la presente. Notificar la presente nota de calificación al presentante. Contra la presente nota (...) Santa Fe, 15 de julio de 2016. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo. Vicente Merino Naz».

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. N. C., en su condición de presidente de la Entidad Urbanística de Conservación del Polígono 2 del Sector S-10 de Alhendín y en nombre y representación de «Bastitania del Suelo, SL», interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 23 de septiembre del año 2016, en base a los siguientes argumentos: «(...) Hechos Primero.–Con fecha 4 de agosto de 2006 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alhendín (Granada), aprobó el proyecto de reparcelación voluntaria de los terrenos incluidos en el Polígono 2 del Plan Parcial del Sector 10, de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Alhendín, promovido por la mercantil Aragón y Espín, SL, constituido por la siguiente documentación: – Escritura pública otorgada con fecha 28 de enero de 2005 ante el Notario de Granada Don Cristóbal Gámiz Aguilera, núm. de protocolo 165. – Escritura pública otorgada con fecha 26 de agosto de 2005 ante el Notario de Granada Don Cristóbal Gámiz Aguilera, núm. de protocolo 2.142. – Escritura pública otorgada con fecha 20 de julio de 2006 ante el Notario de Granada Don Cristóbal Gámiz Aguilera, núm. de protocolo 1.468. – Escritura pública (Acta de notoriedad) otorgada con fecha 20 de julio de 2006 ante el Notario de Granada Don Cristóbal Gámiz Aguilera, núm. de protocolo 1.469. Dichas escrituras públicas fueron adjuntadas como documentos n.º 1 a 4 en el escrito de fecha 24 de junio de 2016 presentado en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Santa Fe solicitando la rectificación del error cometido en el asiento registral de las fincas objeto de la reparcelación voluntaria del Polígono 2 del Plan Parcial del Sector 10, e igualmente constan sus originales en el propio Registro de la Propiedad n.º 2 de Santa Fe (...) Con fecha 25 de septiembre de 2006 se procede a la publicación en el BOP de Granada núm. 182 del acuerdo de aprobación municipal de la citada reparcelación voluntaria (...) Segundo.–Con fecha 24 de noviembre de 2006 se otorga ante el mismo Notario, Don Cristóbal Gámiz Aguilera, nueva escritura de reparcelación voluntaria, en virtud de la cual se refunde y modifica las anteriores escrituras públicas de reparcelación voluntaria citadas en el hecho precedente. Con fecha 27 de noviembre y 5 de diciembre de 2007 los Hermanos M. R. ratifican, consienten y aceptan la totalidad de dicha escritura. Copia de la citada escritura pública fue adjuntada como documento n.º 6 al escrito solicitando la rectificación del error registral, y cuya copia autorizada consta igualmente en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Santa Fe (...) El día 18 de diciembre de 2006 dicha escritura de reparcelación voluntaria es presentada en el Ayuntamiento de Alhendín por parte de los promotores de la reparcelación con objeto de que se acordara y expidiera certificación por parte de dicho Consistorio a los efectos del artículo 104.2 de la LOUA. Como documento n.º 7 (...) se adjuntó al escrito solicitando la rectificación del error registral la copia del citado escrito de presentación ante el Ayuntamiento de Alhendín. Tercero.–Con fecha 24 de enero de 2007 se expide por el Secretario del Ayuntamiento de Alhendín (...) certificado de la aprobación por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 4 de agosto de 2006 del Proyecto de reparcelación voluntaria del Polígono 2 del Plan Parcial del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Alhendín, en base única y exclusivamente a las cuatro escrituras públicas a las que nos hemos referido en el hecho primero de la presente demanda. Por otra parte, en el citado acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 4 de agosto de 2006 se estipulaba expresamente en su apartado Quinto: “Una vez sea firme en vía administrativa el presente acuerdo, notificarlo a todos los interesados y proceder a expedir documento con las solemnidades, requisitos y contenidos establecidos en el artículo 113 RGU a fin de que

dicho documento, una vez protocolizado notarialmente, pueda ser inscrito en el Registro de la Propiedad”. Cuarto.—Con fecha 1 de febrero de 2007 se expide por el Secretario del Ayuntamiento de Alhendín (documento n.º 9 adjuntado al escrito solicitando la rectificación del error registral y cuyo original consta en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Santa Fe [...]) certificado de la aprobación por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 4 de agosto de 2006 del Proyecto de reparcelación voluntaria del Polígono 2 del Plan Parcial del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Alhendín, en base única y exclusivamente a las cuatro escrituras públicas a las que nos hemos referido en el hecho primero de la presente demanda, e informando que dicho acuerdo se consideraba como aprobación definitiva del citado Proyecto de Reparcelación y que dicho acuerdo era firme en vía administrativa. Es necesario reseñar que el Ayuntamiento de Alhendín no adoptó ni ha adoptado a fecha de los presentes acuerdo alguno aprobando la nueva reparcelación voluntaria adoptada en escritura pública de fecha 24 de noviembre de 2006 mencionada en el hecho tercero de la presente demanda. Quinto.—Con fecha 15 de febrero de 2007, sorprendentemente el Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Santa Fe, en base a la escritura pública de reparcelación voluntaria de 24 de noviembre de 2006, que como hemos dicho anteriormente en ningún momento fue aprobada por el Ayuntamiento de Alhendín. desconociendo por lo tanto esta parte quien presentó dicha escritura en el Registro de la Propiedad, decide calificar la misma (véase el final de la citada escritura [...]), acompañada de las cuatro escrituras mencionadas en el hecho primero de esta demanda, acordando inscribir las operaciones de cesión, rectificación, reparcelación voluntaria y cesión comprendidas en dichas escrituras, y haciendo constar que las fincas objeto de reparcelación estaban gravadas con afecciones fiscales y con las afecciones reales expresadas en el título, habiendo quedado gravadas, además, las adjudicadas a ambas mercantiles por subrogación real con la servidumbre de paso de aguas de la registral 969 de procedencia. En definitiva, el Sr. Registrador de la Propiedad de Santa Fe resuelve calificar una escritura pública de reparcelación voluntaria, otorgada el 24 de noviembre de 2006, que no fue aprobada por el Ayuntamiento de Alhendín, ni fue sometida a información pública. y que contenía evidentes y sustanciales cambios respecto a las escrituras de reparcelación voluntaria que si fueron aprobadas por el Ayuntamiento de Alhendín lo que obviamente supone un incumplimiento de la normativa urbanística y registral. En este sentido el artículo 104.2 de la LOUA dispone: “2. La propuesta de reparcelación voluntaria que, de común acuerdo u formalizada en documento público, presenten al Ayuntamiento todos los propietarios y, en su caso, los restantes beneficiarios de la misma, será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes. Recaída la aprobación municipal o producida ésta por silencio, la documentación que deba presentarse para inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad sólo estará completa, desde el punto de vista de la ordenación urbanística, si incorpora certificación del acuerdo municipal aprobatorio o, en su caso, de la acreditación del acto producido por silencio en los términos dispuestos por la legislación del procedimiento administrativo común.” Por su parte, el artículo 6 del RD 1093/97, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, dispone: “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. Dicha certificación podrá protocolizarse mediante el acta a la que se refiere el artículo 211 del Reglamento notarial, a requerimiento de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora a cuya instancia se hubiere tramitado el proyecto. También será título inscribible la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas.” Sexto.—Como hemos indicado en el hecho precedente, la escritura pública de reparcelación de 24 de noviembre de 2006, indebidamente calificada e inscrita por el Sr. Registrador de la Propiedad de Santa Fe, modifica contenidos esenciales e incluye elementos nuevos respecto a la reparcelación aprobada por el Ayuntamiento de Alhendín. Se indica en dicha escritura de 24 de noviembre de 2006 que su objeto no es otro sino “refundir” las cuatro escrituras públicas

de reparcelación aprobadas por el Ayuntamiento de Alhendín al “objeto de evitar confusiones”. Nada más lejos de la realidad, esta nueva escritura de reparcelación voluntaria no es una simple escritura que refunde las anteriores, sino que las modifica en los siguientes contenidos: a) En esta escritura de reparcelación voluntaria de 24 de noviembre de 2006 (no aprobada por el Ayuntamiento ni sometida a información pública mediante su anuncio en el BOP), en el Disponendo I: “Terrenos objeto de la actuación urbanística y su titularidad”, se recoge sobre la finca registral núm.996 con referencia catastral 1767021VG4016N, inscrita a nombre de la mercantil Fincas y Arrendamientos, SA, una servidumbre de paso de agua a favor de la finca llamada “(...)” y se hace constar que “en las operaciones urbanísticas que se formalizan en la presente escritura se ha respetado la indicada servidumbre entubándola sobre el mismo trazado por lo que no ha sufrido modificación alguna siendo compatible con el desarrollo urbanístico que se hace. Se solicita su traslado sobre las fincas de resultado conforme al art. 11 del RD 1093/97”. Pues bien, esta circunstancia o carga no estaba incluida en las escrituras públicas de reparcelación que fueron aprobadas por el Ayuntamiento de Alhendín (la simple lectura de las mismas así lo corrobora), y el hecho de incluirla sorpresivamente ha supuesto que la totalidad de las fincas resultantes de la reparcelación (no solamente a las adjudicadas a “Fincas y Arrendamientos, SA”) estén gravadas con dicha carga, situación que obviamente merma el valor de las fincas. Significar que “Bastitania del Suelo SL”, el 24 de junio de 2004 firmó contrato de compraventa con la mercantil “Aragón y Espín, SL”, de 44 de estas parcelas (...), y que de haberse aprobado por el Ayuntamiento de Alhendín y haberse publicado en el BOP la escritura pública de 22 de noviembre de 2006 en estos términos, habría tenido la posibilidad de que se hicieran los cambios pertinentes para que no se inscribiera sobre las fincas de resultado una carga como la indicada, al ser ello legalmente posible. b) En la escritura de reparcelación voluntaria de 24 de noviembre de 2006 (no aprobada por el Ayuntamiento ni sometida a información pública mediante su anuncio en el BOP), en el Disponendo II: “Calificación urbanística de los terrenos descritos”, se recoge que “Aragón y Espín, SL”, se obligaba como contraprestación a: “A) A realizar todas las gestiones y trabajos necesarios para la tramitación, desarrollo y urbanización del indicado Sector de acuerdo con las normas urbanísticas que contemplaba el Plan Parcial con una valoración de un millón doscientos mil euros (1.200.000,00 euros)”. Esta estipulación, de vital transcendencia, no aparece reflejada ni en las escrituras que fueron aprobadas por el Ayuntamiento de Alhendín ni en ningún otro documento correspondiente al expediente de reparcelación voluntaria. De hecho, en el proyecto de urbanización del Sector S-10 de Alhendín redactado por el arquitecto D. J. M. y aprobado por el Ayuntamiento el 3 de diciembre de 2004 se presupuestaron las obras de urbanización en la cantidad de 213.001,16 euros (...). Por otro lado, la Escritura de Reparcelación Voluntaria de 28 de enero de 2005 (una de las que se “pretendía refundir”) establece sin especificar a qué se refiere y de un modo escueto: “Estipulación cuarta-valor: 1.200.000 euros”. Por tanto, no se puede deducir de la lectura de esta escritura de 28 de enero de 2005 que dicho valor de 1.200.000 euros corresponde al presupuesto de las obras de urbanización, sino que se trata del valor de los terrenos, valor que legalmente ha de figurar en un proyecto de Reparcelación para posibles futuras compensaciones y porque el valor de las obras de urbanización requieren de una estimación justificada y desglosada que se refleje dentro de la Reparcelación Voluntaria, hecho éste que en ningún momento se realizó. c) En la escritura de reparcelación voluntaria de 24 de noviembre de 2006 (no aprobada por el Ayuntamiento ni publicada en el BOP) se modifica el porcentaje de la afección urbanística de la Parcela 1 de la Manzana 3, que pasa de ser de 20,976 % según lo establecido en la escritura de reparcelación de 28 de enero 2005 (escritura aprobada por el ayuntamiento) a ser de 20,98%, siendo este porcentaje, no aprobado por el Ayuntamiento de Alhendín, el que se inscribió improcedentemente en el Registro de la Propiedad. Séptimo.–Pero además de lo anteriormente expuesto, la inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Santa Fe de la reparcelación voluntaria acordada en escritura pública de 24 de noviembre de 2006 (repetimos no aprobada por el Ayuntamiento de Alhendín, ni sometida a información pública) se realizó erróneamente, tal como pasamos a exponer. Como punto

de partida hay que tener presente lo establecido en el artículo 19 del RD 1093/97: "(...)". Pues bien, en el presente caso y respecto a la mentada afección urbanística, la misma fue inscrita erróneamente ya que en cada finca de resultado sujeta a la afección urbanística consta inscrito lo siguiente: "afección real por gastos de urbanización en una cuota de la cuenta de liquidación definitiva de –porcentaje del importe total presupuestado ascendente a 1.200.000 euros". Como se puede observar, en dicha inscripción no se hizo constar el importe que le correspondía a cada una de ellas en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación, pero sin embargo si se hace constar que la cuenta de liquidación definitiva asciende a la cantidad de 1.200.000 euros, cuando ello es materialmente imposible saberlo: como es bien sabido, hasta la finalización y recepción de las obras de urbanización no se puede confeccionar la cuenta de liquidación definitiva, la cual ha de ser aprobado por la mayoría de los propietarios, remitida al Ayuntamiento de Alhendín notificada a los interesados, publicada en el BOP, y posteriormente aprobada por el Ayuntamiento que la remitirá al Registro de la Propiedad para su inscripción. Pero es más, se realizó la inscripción de forma errónea puesto que en la escritura de reparcelación voluntaria de 24 de noviembre de 2006 no constaba cuenta de liquidación provisional alguna debidamente aprobada, ni por supuesto definitiva (como hemos dicho antes, las obras de urbanización no estaban terminadas ni recepcionadas). Pero es más, tampoco en ninguna de las escrituras de reparcelación voluntaria aprobadas por el Ayuntamiento de Alhendín (las referidas en el hecho segundo de la demanda) hay definida una cuenta de liquidación provisional. Tampoco existe una estimación de los gastos de urbanización ni del costo total de proceso urbanístico. Por consiguiente, el importe de la cuenta de liquidación provisional de las fincas de resultado no se puede establecer ni por tanto inscribir, por lo que obviamente la inscripción practicada por el Registrador de la Propiedad de Santa Fe es completamente errónea. Octavo.–Se ha tenido conocimiento de dicha circunstancia el 3 de mayo de 2016 cuando se nos dio traslado por parte del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Santa Fe de la certificación de dominio y cargas (...) expedida por este Registro como consecuencia del Procedimiento de Ejecución Hipotecaria nº1044/2013. Y manifestamos que hasta esa fecha no hemos tenido conocimiento de ello por el hecho de que en todas las notas simples que se han expedido (...), en la nota de información continuada incluida en la escritura de compraventa de las fincas por parte de Bastitania del Suelo o en las propias escrituras de préstamo hipotecario lo que aparece y consta a este respecto es: "Carga propia: Afección: Afección urbanística. Esta finca está afecta al pago de –porcentaje del importe total de los gastos de urbanización de la totalidad del sector objeto de esta reparcelación urbanística". Pero es más, cuando el día 13 de febrero de 2014 el Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Alhendín solicitó a este Registro al que me dirijo la prórroga de la afección urbanística (...) y se argumentaba dicha solicitud de prórroga, entre otros motivos y cito textualmente: "4.º En garantía del proceso urbanización.–El proceso de urbanización termina con la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva y... Actualmente, el proceso de aprobación de la cuenta de liquidación definitiva se encuentra en fase de notificación a los propietarios afectados...", lamentablemente y por error no se nos indicó ni se percató este Registro del hecho de que lo que se inscribió erróneamente el día 15 de febrero de 2007 fue la cuenta de liquidación definitiva y no la provisional, como legalmente ha de ser. Noveno.–Por otra parte, es necesario hacer referencia al hecho de que por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alhendín de fecha 8 de abril de 2014 (...), tras haberse cumplido todos los trámites legalmente exigibles y previo acuerdo de la Entidad Urbanística de Conservación del Polígono 2 del Sector S-10 de Alhendín (...), se aprobó la cuenta de Liquidación Definitiva de la reparcelación de dicho sector, tal y como fue certificado por el Secretario de dicho Ayuntamiento, remitiéndose el pertinente título al Registro de la Propiedad de Santa Fe para su inscripción, la cual fue denegada aduciendo defectos insubsanables (...). En definitiva, al único acto administrativo (acuerdo de la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva), formalizado debidamente para su inscripción y que se realizó siguiendo la legislación aplicable se le denegó su inscripción en el Registro de la Propiedad, circunstancia que entendemos es necesario subsanar. De ello se extrae una conclusión cierta, que no es otra

que el hecho de que el Registro de la Propiedad inscribiera erróneamente la reparcelación voluntaria el día 13 de febrero de 2007 ocasionó que la solicitud de inscripción de la cuenta de liquidación definitiva fuera rechazada por estar fuera de plazo, ya que, por unos escasos meses, este Registro consideró que la afección urbanística estaba caducada. En relación a la denegación de la inscripción de la cuenta de liquidación definitiva por parte de este Registro, decir que contra la misma se interpuso recurso gubernativo ante la DGRN, dictándose resolución el 17 de diciembre de 2014 (...) donde en su Fundamento de Derecho 3 se argumenta: “3. Respecto a la segunda alegación, relativa a que no se hizo constar correctamente en el Registro de la Propiedad la liquidación provisional de la reparcelación, ha de señalarse que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley, debiéndose proceder a la rectificación del Registro, en el supuesto de que ello fuera procedente, en los términos u por los medios regulados en el artículo 40 de la misma Ley...” En definitiva, la DGRN nos instó a que procediéramos a rectificar el error producido a la hora de la inscripción de la reparcelación del Polígono 2 del Sector S-10 de Alhendín. Tan grave situación lleva perjudicando seriamente los derechos de los participantes en la ejecución de las obras de urbanización. De hecho, el Servicio Provincial Tributario de la Diputación de Granada, para garantizar dicho derecho, solicitó el 17 de abril de 2015 a este Registro la anotación preventiva de embargo por un principal de 1.351.271,96 €, de los que 1.327.300,60 € corresponden a los gastos de urbanización de la cuenta de liquidación definitiva legalmente aprobada por el ayuntamiento de Alhendín, de las fincas propiedad de “Bastitania del Suelo SL” (...) Calificación que el, 22 de junio de 2015, quedó suspendida hasta la resolución de varios recursos (...) Por último decir, que dada la situación existente en estos momentos, habiéndose aprobado la cuenta de liquidación definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Alhendín, la única forma de rectificar el error cometido en los asientos de inscripción de las fincas objeto de reparcelación no es sino procediendo a la inscripción de dicha cuenta de liquidación definitiva en base al título legalmente pertinente, en concreto el certificado del Secretario del Ayuntamiento de Alhendín de 14 de julio de 2014 (...), cuyo original obra en poder de este Registro (...) Décimo.—Con fecha 24 de junio de 2016 Don C. N. C., en su condición de Presidente de la Entidad Urbanística de Conservación del Sector S-10 y administrador solidario de la mercantil “Bastitania del Suelo, SL”, presenta en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Santa Fe escrito (...) solicitando la rectificación del error cometido en el asiento registral de las fincas objeto de la reparcelación voluntaria del Polígono 2 del Plan Parcial del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Alhendín realizada mediante escritura pública de 24 de noviembre de 2006, en concreto en las siguientes fincas registrales del término municipal de Alhendín: Fincas registrales 10.446 a 10.500, ambas inclusive. Con fecha 25 de julio de 2016 se recibe por el que suscribe escrito de calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Santa Fe en virtud del cual se acuerda denegar la inscripción interesada en base a los argumentos que obran en dicha calificación (...). Fundamentos Primero.—(...) Segundo.—La calificación desfavorable del Sr. Registrador de la Propiedad de Santa Fe n.º 2 aduce en su primer fundamento de derecho que se solicita inscripción presentando, al efecto, instancia sin firma legitimada, no siendo ello título formal adecuado para la práctica de la inscripción registral. Ante ello decir en primer lugar, que lo solicitado no es otra cosa sino la rectificación del error cometido en el asiento registral de las fincas objeto de la reparcelación voluntaria del Polígono 2 del Plan Parcial del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Alhendín realizada mediante escritura pública de 24 de noviembre de 2006, en concreto en las fincas registrales 10.446 a 10.500, ambas inclusive, del término municipal de Alhendín, es decir, se plantea e inicia un expediente de rectificación registral por persona legitimada para ello, no siendo necesario presentar el título formal adecuado para ello, que por otra parte ya consta y fue presentado en su momento en dicho Registro de la Propiedad. En cualquier caso decir que consta debidamente acreditada la representación con la que comparezco en el presente

expediente de rectificación del meritado error registral, constando igualmente mi firma en diferentes expedientes tramitados en dicho Registro y referentes a la inscripción de la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación Polígono 2 del Plan Parcial del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Alhendín. Tercero.—La calificación desfavorable emitida por el Sr. Registrador de la Propiedad está exenta de toda motivación y no da respuesta a ninguno de los fundamentos argumentados por el que suscribe en nuestra petición legítima de rectificación del error cometido en el asiento registral de las fincas objeto de la reparcelación voluntaria del Polígono 2 del Plan Parcial del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Alhendín realizada mediante escritura pública de 24 de noviembre de 2006. De forma lacónica se limita a aducir que la petición realizada por nuestra parte ya fue objeto de calificación negativa y resuelta por la DGRN, afirmación del todo incierta. Lo solicitado por esta parte, en base a los fundamentos jurídicos expuestos en el presente escrito y que reiteramos, no es sino la rectificación del error cometido por el Registro de la Propiedad de Santa Fe n.º 2 en el asiento registral de la fincas objeto de reparcelación voluntaria del Polígono 2 del Plan Parcial del Sector 10 de Alhendín realizada mediante escritura pública de 24 de noviembre de 2006, siguiendo de esta forma las directrices aducidas por la propia DGRN en su resolución de 17 de diciembre de 2014 (...) Esta petición de rectificación de error registral no ha sido planteada con anterioridad, por lo tanto no ha sido objeto de una previa calificación registral, ni tampoco ha sido resuelta previamente por esta Dirección General a la que me dirijo, ni en consecuencia está pendiente de resolución judicial alguna. Obviamente, la forma de rectificar el error cometido en la inscripción de la reparcelación voluntaria del Polígono 2 del Plan Parcial del Sector 10 del municipio de Alhendín no es sino subsanando la inscripción de dicha reparcelación voluntaria, que solamente puede realizarse en la forma solicitada en nuestro escrito instando dicha rectificación, dado que actualmente se encuentra ya aprobada la cuenta de liquidación definitiva de las obras de urbanización de dicho sector. Cuarto.—Sorprende sobremanera la aducido en el fundamento de derecho tercero de la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad. En el mismo se aduce que según resulta del propio escrito de esta parte solicitando la rectificación registral, en el propio proyecto de reparcelación la expresada servidumbre fue declarada compatible con el planeamiento por haberse entubado, y fue solicitado expresamente su traslado sobre las fincas de resultado, lo cual así se hizo, procediéndose, por tanto, a inscribir dicha servidumbre sobre todas las fincas de resultado. Como vemos, además de insistir en mantener dicho error registral y vulnerar por lo tanto lo establecido en el artículo 11 del RD 1093/97, se hace una interpretación sesgada de lo aducido en la propia escritura de reparcelación voluntaria de 24 de noviembre de 2006, donde se dice literalmente en el Disponiendo I: “Terrenos objeto de la actuación urbanística y su titularidad”, se recoge sobre la finca registral núm. 996 con referencia catastral 1767021VG4016N, inscrita a nombre de la mercantil “Fincas y Arrendamientos, SA”, una servidumbre de paso de agua a favor de la finca llamada ‘(...)’ y se hace constar que “en las operaciones urbanísticas que se formalizan en la presente escritura se ha respetado la indicada servidumbre entubándola sobre el mismo trazado por lo que no ha sufrido modificación alguna siendo compatible con el desarrollo urbanístico que se hace. Se solicita su traslado sobre las fincas de resultado conforme al art. II del RD 1093/97”. Es obvio que lo mencionado y solicitado en dicha escritura es que la citada servidumbre se traslade a las fincas de resultado que traigan causa de la finca originaria registral núm. 996, en ningún caso a todas y cada una las fincas de resultado de la reparcelación voluntaria ajenas y que no traigan causa de la misma. En cualquier caso, aunque se hubiera solicitado su traslado a todas y cada una de las fincas objeto de reparcelación voluntaria (que no es así), el Sr. Registrador de la Propiedad no debió admitir y consentir ello al ir en contra de lo establecido en el artículo 11 del RD 1093/97, por lo que el error cometido en la inscripción de la reparcelación voluntaria es evidente, motivo por el cual se ha solicitado su rectificación mediante el procedimiento legalmente pertinente. Quinto.—En cuanto a lo aducido en el fundamento de derecho cuarto de la resolución recurrido, insistir que lo solicitado e instado por esta parte no es sino la rectificación del error cometido en el asiento registral de las

fincas objeto de la reparcelación voluntaria del Polígono 2 del Plan Parcial del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Alhendín realizada mediante escritura pública de 24 de noviembre de 2006, en concreto en las fincas registrales 10.446 a 10.500, por lo que no es necesario acreditar la presentación de dicha solicitud de rectificación registral en la Oficina Liquidadora».

IV

El registrador suscribió informe el día 12 de septiembre de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de junio y 17 de diciembre de 2014.

1. Mediante instancia suscrita por el presidente de una entidad urbanística de conservación se solicita: «1.º–Inscribir la cuenta de liquidación definitiva de las obras de urbanización del Polígono 2 del Sector S-10 de Alhendín, con asignación de las cargas de urbanización que a cada finca corresponda en base al título legalmente pertinente, en concreto el certificado del Secretario del Ayuntamiento de Alhendín de 14 de julio de 2014. 2.º–Se cancele o extinga la carga referente a la servidumbre de paso de agua en todas las parcelas de resultado de la reparcelación voluntaria del Polígono 2 del Plan Parcial del Sector 10 que no traigan causa de la finca registral núm.996 inicialmente inscrita a nombre de la mercantil “Fincas y Arrendamientos, SA”».

El registrador deniega la inscripción de la cuenta de liquidación definitiva por haber caducado la afección urbanística, dado que el proyecto de reparcelación se inscribió en febrero de 2007. Asimismo deniega la cancelación de la servidumbre los asientos del registro se hallan bajo la salvaguardia de los tribunales y producen los efectos que les son propios, mientras no se declare su inexactitud conforme a la Ley. Además señala como defecto la falta de legitimación de la firma del solicitante, la falta de presentación del documento a la oficina liquidadora, y la mera aportación de fotocopias o copias simples de documentos complementarios.

El recurrente, en esencia, argumenta que el proyecto de reparcelación fue inscrito indebidamente en su día, incluyendo extremos distintos de los aprobados por el Ayuntamiento, y cometiendo errores en cuanto al arrastre de la servidumbre de aguas sobre las fincas de resultado. En su recurso explica que anteriormente se han presentado documentos al Registro para rectificar supuestos errores, y que su inscripción ha sido denegada, y el recurso contra tal denegación ha sido desestimado por este Centro Directivo.

2. Respecto de la primera pretensión del ahora recurrente relativa a la inscripción de la cuenta de liquidación definitiva ya fue resuelta por esta Dirección General, en recurso planteado por el mismo, en Resolución de fecha 13 de junio de 2014 («Boletín Oficial del Estado» de 29 de julio de 2014) y en Resolución de fecha 17 de diciembre de 2014 («Boletín Oficial del Estado» de 23 de enero de 2015), por lo que no cabe ahora sino reiterar lo que en ellas se dijo, y por tanto, desestimar también ahora el recurso en este punto.

3. Respecto a la segunda pretensión, relativa a que se cancele o extinga la servidumbre de paso de aguas, amparándose, de nuevo, el solicitante en un supuesto error registral cometido en la inscripción del proyecto de reparcelación, ha de señalarse que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley, debiéndose proceder a la rectificación del Registro, en el supuesto de que ello fuera procedente, en los términos y por los medios regulados en el artículo 40 de la misma Ley.

Por lo tanto, si efectivamente hubiera habido un error registral de concepto como el que alega el recurrente, supuestamente consistente en haber arrastrado la servidumbre a todas las fincas resultantes, y no sólo a las que procedía por subrogación real de la registral 996, lo procedente será que se vuelvan a presentar los títulos inscritos en su día, con la acreditación de haber sido presentados también en su día a la Administración Tributaria competente, y con expresa petición al registrador de que a la vista de los mismos subsane, si procede, el supuesto error registral, en la forma regulada por la legislación hipotecaria para la rectificación de los errores de concepto. En cambio, la mera instancia presentada acompañada de simples fotocopias o copias simples de títulos inscritos, no es título hábil suficiente para obtener tal rectificación, por lo que el recurso, en este punto, ha de ser desestimado.

4. Por último, respecto de la exigencia del registrador de que la instancia haya de tener firma legitimada, debe destacarse que el firmante de dicha instancia dice representar simultáneamente a una entidad pública –la entidad urbanística de conservación– y a una entidad privada –una determinada sociedad de responsabilidad limitada–. Por tanto, no cabe duda de que tal exigencia de legitimación es procedente para dotar a la solicitud de la debida autenticidad.

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

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, 23 de noviembre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.