

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8669 *Resolución de 5 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madridejos, por la que se suspende la inscripción de un proyecto de reparcelación, que se pretende practicar mediante un escrito firmado por el alcalde acompañado de una certificación municipal del acta que lo aprueba y que no consta que esté aprobada.*

En el recurso interpuesto por don Benigno Casas Gómez, alcalde del Ayuntamiento de Consuegra, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madridejos, doña Carmen Colmenarejo García, por la que se suspende la inscripción de un proyecto de reparcelación, que se pretende practicar mediante un escrito firmado por el alcalde acompañado de una certificación municipal del acta que lo aprueba y que no consta que esté aprobada.

Hechos

I

El día 29 de enero de 2013 se expidió certificación municipal del acta, pendiente de aprobación, de la sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el día 24 de enero de 2013, en la que se acordó aprobar, entre otros, el proyecto de reparcelación voluntaria de una finca urbana, así como su debida publicación y su notificación a los interesados, para lo que se otorgará «documento público que exprese su contenido, y a continuación inscribase en el Registro de la Propiedad».

II

Dicha certificación se presentó el día 18 de abril de 2013, acompañando a un escrito del alcalde del Ayuntamiento de Consuegra, don Benigno Casas Gómez, suscrito el día 11 de abril de 2013, en el que se solicitaba la inscripción de la mencionada reparcelación en el Registro de la Propiedad de Madridejos, y fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe: «Registro de la Propiedad de Madridejos previo examen y calificación del precedente documento no se practican las operaciones registrales solicitadas en el mismo conforme a los siguientes: Antecedentes de hecho: Primero.—El precedente documento consiste en un escrito de fecha 11 de abril de 2013 firmado por el alcalde de Consuegra don Benigno Casas Gómez solicitando la inscripción de una reparcelación acompañado de una certificación municipal expedida el día 29 de enero de 2013, que inserta un acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Consuegra de fecha 24 de enero de 2013, ambos documentos son relativos a la reparcelación de una finca urbana sita en la calle (...) presentado en este Registro a las 12 horas del día 18 de abril de 2013, causando el asiento de presentación número 1032 del Libro Diario número 83. Segundo.—No es el título adecuado para la inscripción de un proyecto de reparcelación un escrito firmado por el alcalde de Consuegra acompañado de una certificación municipal cuyo acta se encuentra sin aprobar. Debe aportarse la escritura pública a que se refiere el apartado cuarto de los acuerdos recogidos en la certificación municipal, debidamente liquidada del pago de los impuestos devengados, para proceder a su calificación. En dicha escritura deberán prestar su consentimiento los titulares del dominio y demás derechos reales que recaigan sobre las fincas objeto de la reparcelación, debiendo procederse a la depuración física y jurídica de tales inmuebles conforme a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria y demás normas concordantes. A su vez,

tanto la documentación municipal que se incorpore al título público, como la privada, habrá de ajustarse a lo preceptuado en las normas que regulan esta materia, debiendo acreditar la realización de las publicaciones pertinentes, a fin de que queden salvaguardados los derechos de terceros. Fundamentos de Derecho: Primero.—La legislación Hipotecaria —Ley de 8 de febrero de 1946 y su Reglamento de 14 de febrero de 1947— otorga al Registrador de la Propiedad el control de la legalidad de los documentos presentados a inscripción, mediante la calificación registral. Segundo.—Vistos los artículos 2, 3, 9, 18, 19, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria y demás concordantes de su Reglamento, en relación con los artículos 6 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y los artículos 32 y siguientes del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la actividad de ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, para poder inscribir la reparcelación debe aportarse la correspondiente escritura pública, debidamente liquidada de los impuestos devengados. Una vez presentado el documento público en el Registro se procederá a su calificación, a fin de determinar si se cumplen los requisitos que establecen las disposiciones legales. Por los referidos antecedentes de hecho y fundamentos de derecho, la Registradora que suscribe acuerda suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas. Contra esta nota (...) Madridejos, a veinticinco de abril de dos mil trece. La Registradora (firma ilegible), Fdo.: Doña Carmen Colmenarejo García».

III

El día 23 de mayo de 2013, el alcalde del Ayuntamiento de Consuegra, don Benigno Casas Gómez, interpuso recurso contra la calificación, en el que alega, en síntesis, lo siguiente: 1. Que la documentación remitida al Registro se encabeza con un escrito del alcalde, ya que las comunicaciones entre Administraciones y autoridades se realizan siempre a través del alcalde o de los miembros de la Corporación que ostenten competencias de aquél por delegación; 2. Que, por un lado, el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales permite expedir certificación municipal de acuerdos de sus Órganos de Gobierno antes de haber sido aprobadas las actas que los contengan, siempre que se haga la correspondiente salvedad y, por otro, que dado que la periodicidad de las sesiones es quincenal, reunida la Junta de Gobierno el 7 de febrero de 2013, ésta procedió a aprobar el acta de la sesión anterior; 3. Que los artículos 2 y 6 del Real Decreto 1093/1997 consideran título hábil para lograr la inscripción la certificación administrativa; 4. Que el artículo 57, puntos 3 y 4, del Decreto Autonómico 29/2011, referido a la reparcelación forzosa, determina que el certificado que expide el Ayuntamiento es suficiente para acceder al Registro de la Propiedad; 5. Que los acuerdos de la Junta de Gobierno Local ponen fin a la vía administrativa; y, 6. Que la referencia al documento público que se hace en el punto cuarto del apartado de acuerdos de la certificación es un mero error material, que se corregirá conforme a lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 30/1992.

IV

Mediante escrito, con fecha de 27 de mayo de 2013, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 148 y 149.1.8.^a de la Constitución Española; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo 1997; los artículos 2, 3, 9, 18, 19, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 2, 6 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; 95.2, párrafo segundo, del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha; 33.2, 57 y 58 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se

aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 2005, 4 de mayo de 2011, 8 de mayo, 29 de octubre y 3 de diciembre de 2012 y 15 de abril de 2013.

1. La discusión se centra en determinar si es posible la inscripción en Castilla-La Mancha de un proyecto de reparcelación voluntaria, en virtud de un escrito del alcalde acompañado de la certificación municipal aprobatoria del mismo. La registradora lo deniega por entender que conforme a la legislación autonómica no basta la certificación administrativa como título inscribible.

2. Como ha tenido ocasión de afirmar recientemente este Centro Directivo (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos»), procede afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de los actos de naturaleza urbanística, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa. Si bien, con carácter general, la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas, esta misma Sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución Española. Así ocurrió con aquellas normas que se referían a los instrumentos públicos y al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española). De lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso Castilla-La Mancha), regular los actos de naturaleza urbanística (tramitación del planeamiento, publicidad, sistemas de gestión urbanística, clases de suelo, licencias, limitaciones administrativas, sanciones administrativas, prescripción de faltas y sanciones, etcétera). Sin embargo, corresponde al Estado la determinación de la forma y requisitos para poder acceder al Registro de la Propiedad los actos de naturaleza urbanística.

3. Dispone el artículo 52 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que salvo en los casos que la legislación establezca otra cosa, los actos a que se refiere el artículo anterior podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por órgano urbanístico actuante, en la que se harán constar en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo.

Según se establece en la disposición final primera, apartado 3, del Texto Refundido de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, el artículo 52 tiene el carácter de disposición establecida en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal; y más específicamente, puede decirse que dicho precepto se dicta en atención a la competencia exclusiva del Estado sobre la ordenación de los Registros (artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española), siendo doctrina constitucional que en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos (Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo).

4. Igualmente, el artículo 6 de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, dispone que 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.

5. Desde este punto de vista, no cabe duda de que aunque la legislación manchega exige escritura pública para que acceda al Registro de la Propiedad el proyecto de reparcelación, prevalece la legislación estatal que admite la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística por certificación administrativa, sin que exista ley estatal que lo exceptúe. La posibilidad de otorgamiento de escritura pública en la legislación estatal es una opción alternativa pero no excluyente de la certificación administrativa.

En este sentido, no excluyente de la posibilidad de certificación administrativa por sí sola admitida en la legislación estatal competente, deben entenderse el artículo 95.2, párrafo segundo, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y los artículos 33.2 y 58.1, Regla 5.ª, de su Reglamento.

Por ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación.

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, 5 de julio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.