

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23829 *Resolución de 8 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad accidental de Chiclana de la Frontera n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una resolución municipal por la que se requiere la denegación de la inscripción de un título inscrito por la existencia de posible parcelación ilegal.*

En el recurso interpuesto por don José María Román Guerrero, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, contra la calificación del registrador de la Propiedad accidental de Chiclana de la Frontera número 1, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, por la que deniega la inscripción de una resolución municipal por la que se requiere la denegación de la inscripción de un título inscrito por la existencia de posible parcelación ilegal.

Hechos

I

Con el asiento 332 del Diario 202, se presentó el día 28 de septiembre de 2023, en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 1, la escritura de compraventa autorizada el día 16 de junio de 2023 por el notario de Chiclana de la Frontera, don José Manuel Páez Moreno, con el número 1.734 de protocolo. El día 24 de octubre de 2023, se remitió notificación al Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera a los efectos del artículo 79 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, por la posible existencia de parcelación ilegal.

La fecha de la nota marginal del asiento de presentación a que se refiere dicho artículo fue de fecha 24 de octubre de 2023. Una vez transcurridos los cuatro meses desde la citada fecha de notificación sin contestación del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, se procedió, con fecha 4 de marzo de 2024, a la inscripción del referido título.

Transcurridos cuatro meses, el día 1 de marzo de 2024, sin que se incoara expediente de disciplina urbanística con prohibición de disponer, se presentó en el Registro de la Propiedad resolución del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera por la que se solicitaba la denegación de la inscripción. En concreto, el día 1 de marzo de 2024 se recibió en el Registro certificación del decreto suscrito el día 26 de febrero por el teniente de alcalde, delegado de Urbanismo y Planeamiento y Desarrollo Urbano, por el que resolvía:

«Primero. Desestimar las alegaciones presentadas por [D. V. S.] y por [M. I. C. S. B.] por las razones expuestas.

Segundo. Declarar la existencia de posible parcelación urbanística ilegal y de peligro de formación de núcleo urbano en finca sita en (...) -Polígono 31- Parcela 94 (...) de esta localidad, finca registral número 15821 y catastral número 11015A031000940000QD, expediente de actos de parcelación urbanística número 18/23-(2)-AP.

Tercero. Solicitar al Registro de la Propiedad número uno de Chiclana de la Frontera, con carácter preventivo, la denegación de la inscripción de los títulos

presentados para su inscripción, a cuyos efectos se expedirá la correspondiente certificación administrativa de la Resolución que se dicte, y que se describen a continuación: - Escritura pública de compraventa otorgada con fecha 16.06.23, con número de protocolo 1734, ante el Notario José Manuel Páez Moreno, por la que [D. V. S.] e [I. S. B.], en su condición de dueños con carácter ganancial de pleno dominio de la finca registral número 15821, referencia catastral número 11015A031000940000QD, propiedad adquirida en virtud de compra realizada conforme consta en escritura de compraventa autorizada con fecha 11.12.91 por el notario Manuel Gómez Ruiz bajo número de protocolo 2386, vende a [C. L. G.] y a [E.C. G.], que adquieren para su sociedad de gananciales, una mitad indivisa de la finca registral y catastral referida sita en (...) -Polígono 31- Parcela 94 (...) de esta localidad.

Cuarto. Proceder a la apertura de los correspondientes expediente disciplinarios por la ejecución de los actos consistentes en la parcelación urbanística descritas, al carecer de la preceptiva licencia urbanística.

Quinto. Notificar la presente Resolución a [D. V. S.], a [M. I. C. S. B.], a [C. L. G.] y a [E. C. G.], en calidad de interesados en el procedimiento.

Sexto. Contra la presente Resolución se podrá interponer con carácter potestativo Recurso de Reposición ante el mismo órgano que lo dictó en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de recepción de su notificación, o bien directamente Recurso Contencioso Administrativo ante el Juzgado de ese orden jurisdiccional, con sede en Cádiz, en el plazo de dos meses contados desde la misma fecha, ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas».

II

Presentada dicha resolución en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«A la vista del escrito suscrito y dirigido a este Registro el 29 de febrero de 2.024, por Don A. A. R., Secretario General del Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, presentado en este Registro el 01 de marzo de 2.023, bajo el asiento 1593 del Diario 202 en unión de certificación del Sr. Secretario General de dicho Ayuntamiento de la Resolución número 1304 dictada por el Sr. Teniente de Alcalde, Delegado de Urbanismo y Planeamiento y Desarrollo Urbano, el día 26 de febrero de 2024, solicitando se proceda a denegar la inscripción del título presentado para su inscripción bajo el asiento número 332 del Diario 202 (escritura de compraventa autorizada el 16 de junio de 2023, por el Notario de Chiclana de la Frontera Don José Manuel Páez Moreno, número 1734 de protocolo, por la que Don D. V. S. y Doña I. S. B., venden una participación indivisa de una mitad indivisa de la finca 15821, a Don C. L. G. casado con Doña E. C. G., he examinado en lo necesario el contenido de los asientos registrales concernientes a dicha finca registral, de los que resulta lo siguiente:

Con fecha 28 de septiembre de 2.023 fue presentada la citada escritura de compraventa en el Libro Diario de Operaciones de este Registro número 202, bajo el asiento número 332.

Con fecha 17 de octubre de 2.023 fue calificado negativamente dicho documento, suspendiéndose su inscripción y acordando la remisión de la escritura al Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera a los efectos de lo dispuesto en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio.

Con fecha 24 de octubre de 2.023 fue presentado el indicado documento de calificación, junto con la escritura calificada en el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, con la advertencia de que, en caso de no contestación se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo 79 del R.D. 1093/1997, antes citado; siendo prorrogada la vigencia del asiento por un plazo de 180 días a partir de dicha fecha.

Con fecha 29 de febrero de 2.024, una vez transcurrido el plazo de 4 meses a que se refiere el artículo 79.4 del citado R.D. 1093/1997, se acuerda la inscripción del citado documento.

Con fecha 04 de marzo de 2.024 se practica la inscripción del citado documento.

De lo expuesto y relacionado resulta que la Resolución al principio indicada ha tenido entrada en este Registro una vez transcurrido el plazo de cuatro meses previsto en el repetido artículo 79 del R.D. 1093/1997, y, por tanto, no puede provocar la denegación de la inscripción del documento presentado, ni la extensión de la nota marginal prevista en el artículo 79.3 del R.D. 1093/1997.

Todo ello sin perjuicio de la facultad que asiste a la Administración para la incoación del correspondiente expediente disciplinario, que tendría acceso al Registro por los cauces previstos reglamentariamente.

Por todo lo cual, se entiende que no procede la denegación de la inscripción del documento de compraventa objeto del presente, ni la extensión de la nota marginal prevista en el artículo 79.3 del R.D. 1093/1997, de 4 de Julio.

Expresamente se advierte que la presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Manuel Álvarez Moreno registrador/a de Registro Propiedad de Chiclana de la Frontera 2 a día veintiuno de marzo del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don José María Román Guerrero, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, interpuso recurso el día 12 de julio de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«Antecedentes de Hecho.

Con fecha 02 de noviembre de 2023, registrada de entrada en este Excmo. Ayuntamiento bajo número 38091, se remite por el Registro de la Propiedad número uno de esta localidad comunicación relativa a presentación para su inscripción de escritura pública de compraventa de participación indivisa de finca registral número 15821, referencia catastral número 11015A031000940000QD, al sitio de (...) - Polígono 31 - Parcela 94 (...) que a continuación se describe y sobre la que, ante la existencia fundada sobre el peligro de creación de núcleo de población al margen del planeamiento, solicita la adopción del acuerdo que sea pertinente, ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 79 del Real Decreto 1093/97, 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:

– Escritura pública de compraventa otorgada con fecha 16 de junio de 2023, con número de protocolo 1735, ante el Notario José Manuel Páez Moreno, por la que D. V. S. e I. S. B., en su condición de dueños con carácter ganancial de pleno dominio de la finca registral número 15821, referencia catastral número 11015A031000940000QD, propiedad adquirida en virtud de compra realizada conforme consta en escritura de compraventa autorizada con fecha 11.12.91 por el Notario Manuel Gómez Ruiz bajo número de protocolo 2386, vende a N. L. M., que adquiere con carácter privativo, una mitad indivisa de la finca registral y catastral referida sita en (...) -Polígono 31-Parcela 94 (...) de esta localidad.

Cabe decir, que la remisión por el Registro de la Propiedad número 1 de Chiclana de la Frontera se realizó por el sistema ORVE con número de registro (...), determinándose en el justificante de notificación SIR como fecha y hora del documento 2023-11-01 04:57:33, día de festividad nacional.

Con fecha 26 de febrero de 2024, previo los trámites reglamentariamente establecidos por el art. 79 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, se dicta resolución con número 1304, por el Teniente Delegado de Urbanismo, Planeamiento y Desarrollo Urbano, en ejercicio de las competencias delegadas y facultades conferidas en virtud de Resolución de la Alcaldía número 4006 de fecha 19.06.23 (BOP n.º 125 de fecha 04.07.23), en el que se resuelve:

Desestimar las alegaciones presentadas por los interesados, declarar la existencia de posible parcelación urbanística ilegal y de peligro de formación de núcleo urbano en finca sita en (...) -Polígono 31- Parcela 94 (...) de esta localidad, finca registral número 15.821 y catastral número 11015A031000940000QD, expediente de actos de parcelación urbanística número 18/23-(2)-AP.

Así como, solicitar al Registro de la Propiedad número uno de Chiclana de la Frontera, con carácter preventivo, la denegación de la inscripción de los títulos presentados para su inscripción, a cuyos efectos se expidió la correspondiente certificación administrativa de la Resolución dictada, y que se describen a continuación:

- Escritura pública de compraventa otorgada con fecha 16.06.23, con número de protocolo 1734, ante el Notario José Manuel Páez Moreno, por la que D. V. S. e I. S. B., en su condición de dueños con carácter ganancial de pleno dominio de la finca registral número 15821, referencia catastral número 11015A031000940000QD, propiedad adquirida en virtud de compra realizada conforme consta en escritura de compraventa autorizada con fecha 11.12.91 por el notario Manuel Gómez Ruiz bajo número de protocolo 2386, vende a C. L. G., que adquieren para su sociedad de gananciales, una mitad indivisa de la finca registral y catastral referida sita en (...) -Polígono 31- Parcela 94 (...) de esta localidad.

Procediéndose a la apertura de los correspondientes expedientes disciplinarios por la ejecución de los actos consistentes en la parcelación urbanística descritas, al carecer de la preceptiva licencia urbanística.

La resolución con número 1304 de fecha 26 de febrero de 2024 del Teniente Delegado de Urbanismo, Planeamiento y Desarrollo Urbano, goza de firmeza en vía administrativa, no constando interposición de recurso contencioso administrativo contra la misma.

Dicha resolución fue presentada mediante oficio de remisión del Secretario General del Ayuntamiento de Chiclana de fecha 29 de febrero de 2024, junto con la documentación que le acompañaba en el Registro de la Propiedad, el día 01 de marzo de 2024, bajo número de entrada 888/2024 a las 9:57 horas, y número de asiento Diario 1593/202 según consta en el recibo de notificación que obra en el expediente.

Con fecha 10 de junio de 2024 con número de registro de entrada 22053 se recibe calificación negativa del Registro de la Propiedad número 1 de los de Chiclana de la Frontera a la solicitud de la denegación de la inscripción de los títulos presentados para su inscripción arriba descrito, determinándose expresamente en la misma que "Contra esta calificación negativa puede (...)". (...).

Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia administrativa

El artículo 21.1 k) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, atribuye a la Alcaldía-Presidencia, el ejercicio de las acciones judiciales y administrativas y la defensa del ayuntamiento en las materias de su competencia, incluso cuando las hubiere delegado en otro órgano, y, en caso de urgencia, en materias de la competencia del Pleno, en este supuesto dando cuenta al mismo en la primera sesión que celebre para su ratificación, siendo una atribución indelegable conforme determina el párrafo 3.º de dicho artículo.

Segundo. Obligatoriedad de los términos y plazos de la Ley 39/2015.

El artículo 29 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, determina que: "Los términos y plazos establecidos en ésta u otras leyes obligan a las autoridades y personal al servicio de las Administraciones Públicas competentes para la tramitación de los asuntos, así como a los interesados en los mismos".

En este sentido el art. 79 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, dispone que los Registradores de la Propiedad cuando, a pesar de haberse autorizado en escritura pública, tuviesen duda fundada sobre el peligro de creación de núcleo de población como consecuencia de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable y no se aportase la licencia correspondiente, remitirán copia del título o títulos presentados al Ayuntamiento que corresponda a fin de que, previo trámite de audiencia a los interesados, se proceda a adoptar acuerdo en el que se afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal a fin de denegar la inscripción de las operaciones solicitadas.

Añadiéndose en el párrafo 3 y 4 de dicho artículo, respectivamente, que:

"3. Si el Ayuntamiento remitiere al Registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el Registrador de la Propiedad reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz. Dicha nota producirá los efectos previstos en el artículo 73.

4. Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, prevista en el apartado 1 de este artículo, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado siguiente con efectos de prohibición de disponer, el Registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas."

Tercero. Sobre el cómputo de plazos.

El artículo 30.4 a 8 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece que:

"4. Si el plazo se fija en meses o años, éstos se computarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o desestimación por silencio administrativo.

El plazo concluirá el mismo día en que se produjo la notificación, publicación o silencio administrativo en el mes o el año de vencimiento. Si en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente a aquel en que comienza el cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes.

5. Cuando el último día del plazo sea inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

6. Cuando un día fuese hábil en el municipio o Comunidad Autónoma en que residiese el interesado, e inhábil en la sede del órgano administrativo, o a la inversa, se considerará inhábil en todo caso.

7. La Administración General del Estado y las Administraciones de las Comunidades Autónomas, con sujeción al calendario laboral oficial, fijarán, en su respectivo ámbito, el calendario de días inhábiles a efectos de cómputos de plazos. El calendario aprobado por las Comunidades Autónomas comprenderá los días inhábiles de las Entidades Locales correspondientes a su ámbito territorial, a las que será de aplicación.

Dicho calendario deberá publicarse antes del comienzo de cada año en el diario oficial que corresponda, así como en otros medios de difusión que garanticen su conocimiento generalizado.

8. La declaración de un día como hábil o inhábil a efectos de cómputo de plazos no determina por sí sola el funcionamiento de los centros de trabajo de las Administraciones Públicas, la organización del tiempo de trabajo o el régimen de jornada y horarios de las mismas”.

Cuarto. Respecto al cómputo de plazos de los Registros.

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en su artículo 31 determina que:

“1. Cada Administración Pública publicará los días y el horario en el que deban permanecer abiertas las oficinas que prestarán asistencia para la presentación electrónica de documentos, garantizando el derecho de los interesados a ser asistidos en el uso de medios electrónicos.

2. El registro electrónico de cada Administración u Organismo se regirá a efectos de cómputo de los plazos, por la fecha y hora oficial de la sede electrónica de acceso, que deberá contar con las medidas de seguridad necesarias para garantizar su integridad y figurar de modo accesible y visible.

El funcionamiento del registro electrónico se regirá por las siguientes reglas:

a) Permitirá la presentación de documentos todos los días del año durante las veinticuatro horas.

b) A los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

Los documentos se considerarán presentados por el orden de hora efectiva en el que lo fueron en el día inhábil. Los documentos presentados en el día inhábil se reputarán anteriores, según el mismo orden, a los que lo fueran el primer día hábil posterior.

c) El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u Organismo. En todo caso, la fecha y hora efectiva de inicio del cómputo de plazos deberá ser comunicada a quien presentó el documento.

3. La sede electrónica del registro de cada Administración Pública u Organismo, determinará, atendiendo al ámbito territorial en el que ejerce sus competencias el titular de aquella y al calendario previsto en el artículo 30.7, los días que se considerarán inhábiles a los efectos previstos en este artículo. Este será el único calendario de días inhábiles que se aplicará a efectos del cómputo de plazos en los registros electrónicos, sin que resulte de aplicación a los mismos lo dispuesto en el artículo 30.6”.

Quinto. OM PCM/1382/2021 de 9 Dic. (regula el Registro Electrónico General en el ámbito de la Administración General del Estado).

La OM PCM/1382/2021 de 9 Dic, regula el Registro Electrónico General en el ámbito de la Administración General del Estado, estableciéndose en su Disposición adicional segunda Comunicaciones entre Administraciones Públicas, que:

Para los intercambios registrales entre Administraciones Públicas no será de utilización el servicio electrónico de registro accesible desde la sede electrónica del Punto de Acceso General. En su lugar, se podrán utilizar las aplicaciones o sistemas de información para el tratamiento del Registro Electrónico General de cada Administración así como del registro electrónico de cada organismo público o entidad de derecho público vinculado o dependiente, a través del sistema de interconexión de registros (SIR).

Por tanto, en relación con todo lo anterior y teniendo en cuenta que el plazo conferido por el artículo 79 del Real Decreto 1093/97, 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 es de cuatro meses, el cómputo del inicio de dicho plazo debe computarse, a tenor de lo dispuesto en el artículo 29, 30 y 31 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, desde la fecha de registro de entrada del Excmo. Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, y habida cuenta de que la remisión por el Registro de la Propiedad número 1 de Chiclana de la Frontera se realizó por el sistema ORVE con número de registro (...), determinándose en el justificante de notificación SIR como fecha y hora del documento 2023-11- 01 04:57:33, día de festividad nacional, conforme a la Resolución de 1 de diciembre de 2022, de la Secretaría de Estado de Función Pública, por la que se establece a efectos de cómputo de plazos, el calendario de días inhábiles en el ámbito de la Administración General del Estado para el año 2023, el registro se produce al día siguiente, el día 02.11.2023 conforme a las determinaciones del artículo 31.2 c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, tal y como se recoge en el certificado expedido por la Secretaría General de este Excmo. Ayuntamiento. Siendo éste el día de inicio de cómputo del plazo de cuatro meses determinado en el artículo 79 del R.D 1093/1997.

Por tanto, habiendo sido registrado en el Registro de la Propiedad número 1 de Chiclana de la Fra, el día 01 de marzo 2024, bajo número de entrada 888/2024 a las 9:57 horas, y número de asiento Diario 1593/202 el oficio de remisión del Secretario General del Ayuntamiento de Chiclana de fecha 29 de febrero de 2024, junto con la documentación que le acompañaba, consistente en certificado expedido por la Secretaría General de fecha 27.02.2024, de la Resolución número 1304 de fecha 26 de febrero de 2024, por la que se desestiman las alegaciones presentadas por los interesados, se declara la existencia de posible parcelación urbanística ilegal y de peligro de formación de núcleo urbano en finca sita en (...) -Polígono 31- Parcela 94 (...) de esta localidad, finca registral número 15821 y catastral número 11015A031000940000QD, expediente de actos de parcelación urbanística número 18/23-(2)-AP.

Así como, se solicita al Registro de la Propiedad número uno de Chiclana de la Frontera, con carácter preventivo, la denegación de la inscripción de los títulos presentados para su inscripción, a cuyos efectos se expidió la correspondiente certificación administrativa de la Resolución dictada, y que se describen a continuación:

– Escritura pública de compraventa otorgada con fecha 16 de junio 2023, con número de protocolo 1734, ante el Notario José Manuel Páez Moreno, por la que D. V. S. e I. S. B., en su condición de dueños con carácter ganancial de pleno dominio de la finca registral número 15.821, referencia catastral número 11015A031000940000QD, propiedad adquirida en virtud de compra realizada conforme consta en escritura de compraventa autorizada con fecha 11.12.91 por el notario Manuel Gómez Ruiz bajo número de protocolo 2386, vende a C. L. G. y a E. C. G., que adquieren para su sociedad de gananciales, una mitad indivisa de la finca registral y catastral referida sita en (...) -Polígono 31- Parcela 94 (...) de esta localidad.

Y se procedía a la apertura de los correspondientes expedientes disciplinarios por la ejecución de los actos consistentes en la parcelación urbanística descritas, al carecer de la preceptiva licencia urbanística.

Podemos concluir que esta Administración Local comunicó dentro del plazo de cuatro meses conferido por el artículo 79 del R.D. 1093/1997 al Registro de la Propiedad número uno de Chiclana de la Frontera dicha situación, en virtud de la legislación aplicable a esta Administración, el cual por error en el cómputo de plazo lo ha entendido extemporáneo».

IV

El registrador de la Propiedad accidental emitió informe en defensa de la nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General. En dicho informe, hacía constar que la escritura referida fue presentada con fecha 28 de septiembre de 2023, remitiéndose la notificación al «Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera el día 24 de octubre de 2023, a los efectos del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 4 de julio. La fecha de la nota marginal del asiento de presentación a que se refiere dicho artículo fue de fecha 24 de octubre de 2023. Una vez transcurridos los cuatro meses desde la citada fecha notificación sin contestación del Excmo. Ayuntamiento se procedió con fecha 04 de marzo de 2024, a la inscripción del referido título. La resolución del Excmo. Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera para la denegación de la inscripción se presentó, transcurridos los cuatro meses, el día 01 de marzo de 2024, sin que se incoara expediente de disciplina urbanística con prohibición de disponer. En consecuencia, una vez practicada la inscripción no procede el recurso gubernativo contra dicha actuación registral».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 17, 18, 19, 19 bis, 20, 38, 40, 66, 82 86, 97 y 324 de la Ley Hipotecaria; 65.1.h) 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; 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; 63.3, 73 y 79.3 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; 24, 139.2, 341 y 363.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de octubre de 2021 y 12 de marzo de 2024.

1. La presente Resolución tiene por objeto la calificación negativa del registrador de la Propiedad accidental de Chiclana de la Frontera número 1 a cancelar un asiento de inscripción de compraventa, ya practicado, a instancia del Ayuntamiento de dicha localidad, por motivo de parcelación ilegal.

En el presente expediente concurren las siguientes circunstancias:

- se presenta escritura de compraventa con fecha 28 de septiembre de 2023, remitiéndose la notificación a los efectos del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, 4 de julio, por posible parcelación ilegal, al Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera el día 24 de octubre de 2023.
- la fecha de la nota marginal del asiento de presentación a que se refiere dicho artículo fue de fecha 24 de octubre de 2023, según hace constar el registrador.
- el día 1 de marzo de 2024 se presenta la resolución del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera para la denegación de la inscripción por posible parcelación ilegal, sin que se incoara expediente de disciplina urbanística con prohibición de disponer.
- con fecha 4 de marzo de 2024, se procedió a la inscripción del referido título de compraventa.

El registrador opone en su calificación que una vez practicada la inscripción no procede el recurso contra dicha actuación registral.

2. Pasando a examinar el objeto del presente expediente, hay que recordar que son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.

Lo que pretende el recurrente es la rectificación de un determinado asiento del Registro y como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2005), a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado.

Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

Por ello, como consecuencia de dicho principio básico de salvaguardia judicial de los asientos registrales y como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 10 de abril de 2017), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria).

Y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir ha sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho inscrito, de indudable trascendencia a la vista de que la legitimación registral opera sobre la base de ese contenido del asiento (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 29 de diciembre de 2004).

Conforme también ha señalado reiteradamente esta Dirección General, de los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso como el presente es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para contender acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias. No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste; por tanto, tampoco si lo que se ha practicado es una cancelación. Por el contrario, una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley; y eso sólo puede ocurrir por vía judicial y no a través del cauce del recurso.

Así lo ha señalado reiteradamente esta Dirección General al entender que el recurso contra la calificación registral no es el cauce adecuado para rectificar un asiento practicado; siendo preciso, conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que medie el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial.

No puede por tanto pronunciarse este Centro Directivo sobre si fue o no correcta la calificación del registrador que dio lugar a la inscripción de la compraventa.

Extendido el asiento de inscripción, la situación registral queda bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria); no basta para la rectificación cualquier mandamiento judicial ni una simple declaración recaída en expediente, sino que ha de acudir a los medios señalados en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

3. En el caso concreto del presente expediente, tratándose de una compraventa de cuota indivisa en el que concurre un posible caso de parcelación urbanística al margen del planeamiento, el registrador comunicó oportunamente la misma a la Administración a los efectos del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Sin embargo, según hace constar en su informe el registrador, se procedió a la inscripción del título por haber transcurrido el plazo contemplado en el precepto, por haberse recibido, según dice, fuera de dicho plazo la resolución administrativa declarativa de la existencia de parcelación ilegal.

En cualquier caso, cabe afirmar que el recurso contra la calificación registral no es el cauce adecuado para rectificar un asiento practicado, siendo preciso, conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que medie el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial.

No puede por tanto pronunciarse este Centro Directivo sobre si fue o no correcta la calificación del registrador que dio lugar a la inscripción de la compraventa.

No obstante, debe advertirse que entre las actuaciones que contempla el artículo 79 del Real Decreto de 4 de julio de 1997, se encuentra no solo la denegación de la inscripción del título sino también la constancia por nota al margen de la finca de la declaración de posible parcelación ilegal siempre que se acuerde por resolución administrativa firme y con audiencia de los afectados -cfr. artículos 63.3, 73 y 79.3 del Real Decreto 1093/1997, 65.1 h) de la Ley de Suelo estatal y 341 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía-.

Dicha nota marginal tiene por objeto dar a conocer a terceros la situación urbanística de la finca sin prejuzgar la validez civil del título inscrito, cuya apreciación queda reservada a los tribunales del orden civil y sin que suponga una prohibición de disponer no acordada expresamente.

Asimismo, la legislación sustantiva aplicable prevé las distintas medidas provisionales y preventivas o definitivas que pueden adoptarse para el restablecimiento de legalidad -cfr. artículo 357 y siguientes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía-, y en orden a facilitar la efectividad de dichas medidas y su conocimiento por terceros de buena fe, la propia legislación sustantiva contempla distintas actuaciones de coordinación y colaboración con el Registro de la Propiedad -cfr. artículo 341 del Decreto 550/2022-, que pueden complementarse con las previstas por la legislación hipotecaria, en particular, con la anotación preventiva de la demanda judicial de nulidad del título inscrito -cfr. artículo 42-.

De esta forma, ante la presencia de un acto revelador de posible parcelación ilegal la Administración competente puede incoar el oportuno expediente de disciplina urbanística e instar su anotación preventiva en el Registro de la Propiedad pudiendo acordar que la misma surta efectos de prohibición de disponer. A estos efectos, no es necesaria la firmeza de la resolución, pero es imprescindible la audiencia a los titulares registrales de la finca.

A su vez, en el procedimiento regulado por el artículo 79 del Real Decreto iniciado de oficio por el registrador, vigente el asiento de presentación, puede remitir la correspondiente resolución administrativa declarando la existencia de posible parcelación ilegal, en cuyo caso deberá denegarse la inscripción del título y practicar la nota marginal prevista en el artículo 79.3 del Real Decreto.

En el caso de haberse practicado la inscripción del título, como ocurre en el presente caso, también se considera procedente la práctica de la nota marginal que refleje la situación urbanística de la finca en cuanto a la existencia de posible parcelación ilegal, aun cuando la resolución administrativa se presente habiendo transcurrido el plazo de cuatro meses previsto en el precepto, por cuanto dicho plazo se vincula a la calificación del título y no obsta al reflejo registral autónomo de la declaración administrativa. A estos efectos, es necesaria la firmeza de la resolución y la audiencia a los titulares registrales de la finca.

Esta nota marginal sobre existencia de posible parcelación ilegal en la finca tiene por objeto dar a conocer a terceros tal situación urbanística sin que suponga prejuzgar la validez civil del título inscrito o una prohibición de disponer no acordada expresamente.

No obstante, dicha nota podrá ser determinante de la calificación de posteriores títulos por cuanto constituye un elemento objetivo que permite calificar la posible existencia de una parcelación realizada de forma indirecta al margen del planeamiento e iniciar el procedimiento previsto en el citado artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 y actuar en consecuencia en función de la respuesta de la Administración, la cual podrá ser la de declarar formalmente la existencia de una parcelación urbanística ilegal denegándose su inscripción o incluso la de reconocer su carácter consolidado o asimilado a fuera de ordenación -cfr. la Resolución de 12 de marzo de 2024 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública-.

Del mismo modo que podrá ser determinante de la exigencia de licencia, cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos -cfr. en la legislación andaluza, el artículo 139.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre-.

Por tanto, el cierre registral solo puede justificarse en la existencia de una prohibición de disponer expresa o en el acuerdo adoptado en el procedimiento a que se refiere el artículo 79.3 del Real Decreto 1093/1997 o el tratarse de un acto equiparado expresamente a la parcelación en sentido estricto quedando sometido a licencia. En todo caso la Administración puede acordar la anotación preventiva del inicio del expediente de disciplina -cfr. artículo 56 y siguientes del Real Decreto 1093/1997- o la práctica de la nota marginal declarativa de la existencia parcelación ilegal.

Sin perjuicio de lo anterior, adicionalmente la Administración podrá ejercer sus potestades de restablecimiento de legalidad del orden físico y jurídico perturbado que consistirán, según el artículo 363.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en la reagrupación de las parcelas, junto a, según los casos, la roturación de caminos, eliminación de obras de urbanización y vialidad, desmantelamiento de infraestructuras y servicios, derribo de vallados o cerramientos, demolición de las edificaciones que la integren, y cualesquiera otras medidas que resulten necesarias para lograr la plena reposición de la realidad física y jurídica alterada.

La reagrupación de las parcelas se llevará a cabo mediante una reparcelación forzosa de las que han sido objeto de dichos actos de previa parcelación sin que la Administración pueda ejecutar forzosamente la cesación de los negocios jurídicos privados por exceder de sus facultades de autotutela.

En la tramitación del expediente de reparcelación forzosa deben respetarse las presunciones y beneficios legales reconocidos a los titulares de derechos inscritos según la legislación hipotecaria -cfr. artículo 147.5 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre-, entre los que se encuentra el principio de existencia y pertenencia del derecho inscrito al titular registral o el de salvaguarda judicial de los asientos -artículos 38 y 40 de la Ley Hipotecaria-.

Ello no obsta a que los actos y negocios jurídicos que hayan dado lugar a la parcelación deban invalidarse, bien mediante voluntad de las partes o, en su caso, mediante resolución judicial, a cuyos efectos, el artículo 363.2 del Decreto 550/2022, «in fine», reconoce expresamente legitimación activa a la Administración urbanística competente para instar ante la jurisdicción ordinaria la anulación de dichos títulos, y para instar la constancia en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario, en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente, de la reparcelación forzosa, sin perjuicio de las responsabilidades que procedan.

De este modo, con independencia de la posible invalidez del título inscrito -cfr. la sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz de 7 de julio de 2022- la misma debe ser declarada judicialmente, sin que la inscripción registral convalide los eventuales defectos del título, del mismo modo que carece de efectos constitutivos de su validez -artículo 33 de la Ley Hipotecaria-.

Por tanto, en el caso del presente expediente, debe concluirse que el recurso contra la calificación registral no es el cauce adecuado para rectificar un asiento practicado, siendo preciso que medie el consentimiento de todos los interesados o resolución

judicial, sin que quepa pronunciarse sobre si fue o no correcta la calificación del registrador que dio lugar a la inscripción de la compraventa.

Esto se entiende sin perjuicio de la procedencia de la práctica de nota marginal de la resolución administrativa firme sobre parcelación urbanística o de las medidas cautelares o definitivas que pudieran adoptarse, en los términos expuestos en los fundamentos anteriores y que resultan de evidente interés para tercero.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 8 de octubre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.