

3. URBANISMO

Traslado de cargas en la reparcelación

Transfer of rights, encumbrances and liens in a plot-redivision procedure

por

EUGENIO-PACELLI LANZAS MARTÍN

Abogado

RESUMEN: En este comentario se analiza el régimen legal de traslado a las fincas de resultado de un proyecto de reparcelación de los derechos, cargas y gravámenes que pesaban sobre las fincas de origen, así como la posibilidad de su distribución o concentración y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

ABSTRACT: *This commentary analyzes the legal regime applicable to the transfer of rights, encumbrances, and liens from the original plots to the resulting plots in a land readjustment project, as well as the possibility of their distribution or concentration and their entry in the Real Estate Registry.*

PALABRAS CLAVE: Proyecto de reparcelación, derechos, cargas, gravámenes, traslado, Registro de la Propiedad.

KEYWORDS: *Plot-redivision project, land readjustment project, rights, encumbrances, liens, transfer, Real Estate Registry.*

Resolución de 8 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

SUMARIO: I. RESUMEN DE LOS HECHOS.—II. EXTRACTO DE LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO.—III. COMENTARIOS. III.1. PLANTEAMIENTO. III.2. RÉGIMEN DEL TRASLADO DE CARGAS. III.2.A) *Consideración inicial.* III.2.B) *Cargas susceptibles de traslado.* III.2.C) *Cargas sobre una finca de origen que se corresponde con una sola finca de resultado.* III.2.D) *Cargas sobre una finca de origen que se corresponde con varias fincas de resultado.* III.2.E) *Cargas sobre varias fincas de origen que se corresponden con una sola finca de resultado.* III.2.F) *Cargas sobre varias fincas de origen que se corresponden con varias fincas de resultado.* III.3. LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD EN RELACIÓN CON EL RÉGIMEN DEL TRASLADO DE CARGAS. III.4.

EFFECTOS DE LA CONSTANCIA O NO DE LA DISTRIBUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.
III.5. CONSIDERACIONES SOBRE LA CUESTIÓN DE FONDO ALUDIDA EN LA RESOLUCIÓN.

I. RESUMEN DE LOS HECHOS

Mediante sendas certificaciones administrativas de acuerdos municipales de ratificación de dos proyectos de reparcelación forzosa, se procedió a la reorganización urbanística de dos parcelas inscritas a favor de sendas sociedades mercantiles que no habían pagado su cuota en los gastos de urbanización, dividiéndose las mismas en varias fincas, unas de las cuales se adjudicaban a dichas sociedades mercantiles y otras a la junta de compensación en pago de la citada deuda urbanística, concretándose las hipotecas que gravaban las fincas primitivas en las fincas adjudicadas a las sociedades deudoras y dejando libre de cargas las fincas adjudicadas a la repetida junta de compensación.

Presentadas dichas certificaciones en el Registro de la Propiedad, fueron objeto de la siguiente calificación: «(...) *en virtud de la calificación realizada, previa rectificación de la superficie de las fincas de origen*, ha sido practicada la operación solicitada en los libros del Archivo del Registro de la Propiedad (...). Se advierte que se han trasladado por subrogación real a las fincas resultantes de la reparcelación forzosa las hipotecas que gravaban las fincas de origen. Siendo así que no cabe liberar de dichas hipotecas ninguna de las fincas de resultado al no haber comparecido el acreedor hipotecario correspondiente a tal finalidad.—La hipoteca subsiste íntegramente mientras no se cancele, y cualquier novación, distribución, redistribución o liberación requiere como requisito imprescindible el consentimiento expreso del acreedor hipotecario afectado y, en su caso, de los titulares de las fincas sobre las que se concentre el gravamen, pero siempre, además, y no en lugar del primero.—Así resulta de los artículos 122 y 123 de la LH.—Las modificaciones hipotecarias pretendidas en el documento calificado pero que por las razones apuntadas no son susceptibles de inscripción en los términos en dicho documento planteadas, podrán instrumentarse en escritura pública notarial otorgada con dicha finalidad (...)».

La junta de compensación señala en su recurso que todos los acreedores hipotecarios con cargas inscritas sobre las fincas de origen fueron notificados de la tramitación y contenido del expediente reparcelatorio en cuestión, sin que ninguno de ellos manifestara oposición a la tramitación del mismo, lo que acreditaba con la presentación de los documentos pertinentes, y que el registrador, para realizar la inscripción en sentido distinto al contenido en el documento presentado a inscripción (estima que se trata de una inscripción parcial), debió haber solicitado al efecto el consentimiento de los interesados previsto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. En el recurso se afirma que, sin ese consentimiento, el documento debería haber calificado negativamente en su integridad y no de manera parcial, de forma que no debió realizar la inscripción, por lo que —afirma— la misma es nula al afectar a la esencia del negocio dado que con ella se frustra el fin perseguido con la aprobación de la reparcelación forzosa.

II. EXTRACTO DE LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO

La resolución desestima el recurso interpuesto por la argumentación que vierte en sus fundamentos 2 y 3, que se transcriben a continuación.

«2. Debe recordarse la doctrina reiterada de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000, según la cual el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del Registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados.

No puede por tanto estimarse la pretensión de que se rectifiquen asientos que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales.

Sólo con la conformidad de todos los titulares de derechos inscritos o a través de una acción declarativa de rectificación del Registro (cfr. artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), siendo parte todos los interesados, podrá llevarse a cabo la rectificación pretendida.

3. En el caso de este expediente, presentado el proyecto de reparcelación forzosa, tras su calificación, el Registrador practica la inscripción de las fincas de resultado en forma distinta a lo contenido en el documento, pues traslada las hipotecas que gravaban las fincas de origen, no sólo a las fincas adjudicadas al propietario deudor, sino también a las adjudicadas a la Junta de Compensación en pago de la deuda por gastos de urbanización.

Por lo que, de acuerdo con la doctrina antes expuesta, no procede en esta instancia entrar a revisar la procedencia de un asiento ya practicado que se encuentra bajo la salvaguardia judicial, o la propia actuación del Registrador, dado el limitado alcance del recurso.

Por lo que, sin entrar en el fondo del asunto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho».

III. COMENTARIOS

III.1. PLANTEAMIENTO

En el supuesto contemplado por esta resolución, el recurso fue interpuesto contra la que, a juicio de la recurrente, era una calificación parcialmente negativa

del registrador, el cual había practicado la inscripción del documento pero con un contenido diferente del recogido en este. En efecto, los proyectos de reparcelación habían trasladado la carga hipotecaria que recaía sobre las fincas de origen a sólo una parte de las fincas de resultado; en concreto, a las adjudicadas a los titulares de aquellas pero no a las adjudicadas a la junta de compensación, que lo habían sido como libres de cargas porque la razón de ser de dichos proyectos era precisamente la adjudicación de fincas a dicha entidad para hacer frente a las cargas de urbanización que habían desatendido los titulares de las fincas de origen hipotecadas.

Se sobreentiende que el proyecto de reparcelación se confeccionó para hacer corresponder el importe de la deuda urbanística de los aportantes con el valor de las fincas adjudicadas a la junta de compensación en la forma en que fueron concebidas en dicho proyecto, es decir, libres de la carga hipotecaria, a fin de lograr el pleno cumplimiento del principio de equidistribución que se había quebrado al verse obligados el resto de los miembros de la junta de compensación a adelantar los gastos de urbanización correspondientes a los morosos según sus cuotas. Como consecuencia de estas circunstancias, el recurso interpuesto por la junta de compensación afirma que «lo que verdaderamente se ha producido con el asiento practicado por el Sr. Registrador (que se trata de una inscripción parcial que ha llevado a efecto sin que le haya solicitado, contraviniendo el tenor literal del artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria, cuestión ésta que más adelante se abordará), es que la Junta de Compensación ha visto truncada la posibilidad de cobro de la parte proporcional de los gastos de urbanización, de suerte que ahora es titular de una finca registral que tiene un valor muy por debajo de la carga hipotecaria que se la ha asociado».

El recurso se interpone bajo el presupuesto de entender que la calificación del registrador había sido parcialmente negativa, al no haber realizado la distribución de la hipoteca en la forma prevista en el proyecto. Cabe destacar que la calificación dejaba abierta la forma en que finalmente podría obtenerse el resultado pretendido: «Se advierte que se han traslado por subrogación real a las fincas resultantes de la reparcelación forzosa las hipotecas que gravaban las fincas de origen. Siendo así que no cabe liberar de dichas hipotecas ninguna de las fincas de resultado al no haber comparecido el acreedor hipotecario correspondiente a tal finalidad (...). Las modificaciones hipotecarias pretendidas en el documento calificado pero que por las razones apuntadas no son susceptibles de inscripción en los términos en dicho documento planteadas, podrán instrumentarse en escritura pública notarial otorgada con dicha finalidad (...)»

La Dirección General, sin entrar a valorar el fondo del asunto según había sido planteado en el recurso, considera que en realidad lo que se pretendía con él era obtener la cancelación de los asientos que habían sido practicados con un contenido que, según la recurrente, «frustra completamente el objeto de la reparcelación» presentada. Y, partiendo de esta consideración, desestima el recurso lógicamente por no ser «cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados», los cuales se encuentran bajo la salvaguarda de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por declaración de los tribunales conforme a los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.

Sí puede, en cambio, este comentario contemplar el fondo de la cuestión planteada, que es el régimen de traslado a las fincas de resultado de un proyecto de reparcelación de las cargas que pesaban sobre las fincas de origen, a lo que dedicamos los apartados que siguen.

III.2. RÉGIMEN DEL TRASLADO DE CARGAS

III.2.A) *Consideración inicial*

El artículo 23 del vigente texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, regula las operaciones de distribución de beneficios y cargas estableciendo su apartado 1 que «El acuerdo aprobatorio de los instrumentos de distribución de beneficios y cargas produce el efecto de la subrogación de las fincas de origen por las de resultado y el reparto de su titularidad entre los propietarios, el promotor de la actuación, cuando sea retribuido mediante la adjudicación de parcelas incluidas en ella, y la Administración, a quien corresponde el pleno dominio libre de cargas de los terrenos a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 18».

De este modo, la reparcelación produce una profunda transformación de la estructura parcelaria del sector o ámbito de actuación al que afecta y la modificación objetiva de los derechos subjetivos que recaían sobre las fincas de origen, las cuales quedan sustituidas por las fincas de resultado a través del mecanismo de la subrogación real.

En virtud de este principio, las titularidades de derechos que recaían sobre las fincas originarias pasan a recaer de forma inalterada sobre las nuevas fincas definidas en el proyecto de equidistribución o de reparcelación y ajustadas a las determinaciones del planeamiento urbanístico. Por tanto, los propietarios de las antiguas fincas pasan a serlo de las nuevas con el mantenimiento de la misma situación jurídica y, por ello, con las mismas condiciones y limitaciones que pesaban sobre las primeras, lo que incluye los derechos y cargas con los que estaban gravadas, los cuales quedan afectados por el mismo principio como regla general, siempre que no resulten incompatibles con la nueva situación en los términos que veremos luego. Cumpliéndose este presupuesto, las cargas compatibles que pesaban sobre las fincas de origen son arrastradas o trasladadas a las de resultado de la reparcelación.

Dada la mecánica propia de los procesos reparcelatorios, lo normal es que el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del planeamiento no quede íntegramente cumplido mediante la simple sustitución de una sola finca de origen por una sola finca de resultado, porque difícilmente se dará una plena identidad entre las unidades de aprovechamiento urbanístico que representan una y otra, lo que determinará la necesidad de acudir a diferentes mecanismos para lograr la plena equidistribución, como la técnica de las diferencias de adjudicación o la adjudicación de una sola finca de resultado al titular de varias fincas de origen y viceversa, o de cuotas indivisas sobre una o varias fincas de resultado. La forma en que se realicen estas adjudicaciones condicionará el régimen del traslado de los derechos reales y cargas, como vamos a ver.

III.2.B) Cargas susceptibles de traslado

El artículo 11 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 regula el «Régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas de origen» estableciendo las reglas aplicables al traslado a las fincas de resultado de los «derechos, cargas o titularidades no dominicales» inscritos sobre las de origen.

El primer presupuesto necesario para que sea posible el traslado es que se trate de derechos y cargas cuya subsistencia sea compatible con el planeamiento urbanístico pues, en caso contrario, procede su cancelación conforme al apartado 1 del citado artículo 11, según el cual «Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen, que el proyecto declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre que en dicho proyecto se solicitase expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe, serán objeto de cancelación». El apartado 2 del mismo artículo establece una presunción de compatibilidad para el caso de no declararse expresamente en el proyecto su incompatibilidad, sin perjuicio de la posible apreciación por el registrador de la incompatibilidad civil a la que seguidamente nos referimos.

Junto al presupuesto anterior, es posible que los derechos y cargas que recaían sobre las fincas de origen, aun siendo compatibles con el planeamiento, se encuentren incursos en la llamada incompatibilidad civil, situación que tiene lugar «cuando se trate de derechos o cargas compatibles con la ordenación o con su ejecución, pero cuya subsistencia no fuere posible dada la situación o características o usos de la finca de resultado». Este supuesto es regulado por el artículo 12 del Real Decreto, cuyos apartados 1 y 2 prevén el traslado de estas cargas, pero con constancia en el asiento y en la nota de despacho de la imposibilidad de su subsistencia. El traslado se realiza conforme a las reglas generales que luego veremos, si bien para este caso el apartado 3 del mismo artículo dispone que «los titulares activos y pasivos del derecho o carga de que se trate podrán convenir en escritura pública su cancelación o conversión en un derecho de crédito garantizado, en su caso, con hipoteca». En caso de desacuerdo, cualquiera de los interesados podrá acudir al Juzgado competente en el orden jurisdiccional civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad, y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria, pudiendo igualmente solicitar la correspondiente anotación preventiva de la demanda (apartados 4 y 5).

El artículo 15 establece una regla especial para el caso de tratarse de «derechos o cargas no mencionados en el proyecto de equidistribución e inscritos con posterioridad a la fecha de la nota» marginal de inicio del procedimiento prevista en el artículo 5, en cuyo caso se procederá a su cancelación formal, con referencia a esta circunstancia mediante nota al margen de la finca de resultado conforme al artículo 16 y sin perjuicio de la posibilidad de rectificación del Registro en los términos del artículo 17.

Sin perjuicio de lo anterior, si las cargas posteriores a la nota marginal son mencionadas expresamente en el proyecto de equidistribución, no se aplica la regla especial que acabamos de describir, sino las normas generales del traslado de cargas compatibles, en virtud de la remisión contenida en el apartado 7 del artículo 11 del Real Decreto. Este precepto, que ha sido objeto de duras críticas por parte de un sector doctrinal¹, establece que: «Cuando el proyecto mencionase la existencia de cargas o derechos no dominicales inscritos con fecha posterior a la de la nota marginal de iniciación del expediente y de los que el órgano actuante tenga conocimiento durante su elaboración y tramitación, se aplicará a su traslado lo dispuesto en los apartados 3 y 4, sin que sea necesaria la fijación de la cuota a que se refiere el apartado 5».

Para los casos en que, según lo expuesto en este apartado, proceda el traslado de las cargas, el artículo 11 contempla diferentes hipótesis posibles de reparcelación entre el número de fincas de origen gravadas con cada carga y el número de fincas de resultado a las que, por corresponderse con aquellas, hayan de trasladarse tales cargas.

III.2.C) Cargas sobre una finca de origen que se corresponde con una sola finca de resultado

La primera hipótesis es la más simple y se contempla en el apartado 3 del artículo 11 del Real Decreto, según el cual «Si al titular de una finca de origen se le adjudica una única finca de resultado, bastará para el traslado que el proyecto mencione su existencia sobre la finca de origen». Por tanto, la carga pasa de la finca de origen a la de resultado de forma directa y con su mismo contenido inicial.

III.2.D) Cargas sobre una finca de origen que se corresponde con varias fincas de resultado

Esta segunda hipótesis se regula en el apartado 4 del artículo 11 en estos términos: «Cuando al titular de una sola finca de origen le correspondiera por subrogación real la adjudicación de varias fincas de resultado, se aplicará lo dispuesto en el apartado 3 que antecede, sin que sea necesario que el proyecto distribuya entre estas últimas la carga o derecho trasladado».

Por lo tanto, cuando no tenga lugar la aludida distribución, la carga que pesaba sobre la finca de origen pasa a recaer de manera íntegra sobre las fincas de resultado que se correspondan con aquella.

Tratándose de una carga hipotecaria, la norma responde al mismo criterio que el artículo 123 de la Ley Hipotecaria, al que haremos referencia más adelante.

Ahora bien, como hemos visto, el inciso final del artículo 11.4 del Real Decreto permite que la carga que gravaba la finca de origen sea distribuida entre las fincas de resultado concretando dicha carga en una o varias de ellas y liberando el resto. Para ello es necesario que se cumplan los requisitos previstos en el apartado 8 del mismo artículo 11, al que luego nos referiremos.

III.2.E) Cargas sobre varias fincas de origen que se corresponden con una sola finca de resultado

La hipótesis contraria a la anterior es la regulada en el apartado 5 del artículo 11 del Real Decreto, según el cual «Cuando al mismo titular de dos o más fincas de origen le correspondiera la adjudicación de una única finca de resultado, el proyecto deberá determinar respecto de ésta la cuota porcentual que corresponda a cada una de las de origen. Determinada dicha cuota, el Registrador trasladará los derechos o cargas preexistentes sobre cada una de las fincas de origen sobre la cuota porcentual que corresponda a aquélla en la finca de resultado».

En nuestra opinión, la solución ideada por esta norma resulta tan imaginativa como acertada. Es imaginativa —o incluso osada— porque parece recurrir a una ficción, al suponer la existencia de diferentes cuotas indivisas sobre la finca de resultado sin que exista comunidad romana al pertenecer todas ellas a un mismo titular en este supuesto. Y consideramos que la solución es también acertada porque responde a la idea de equilibrio en que se inspira todo expediente reparcelatorio, al quedar gravadas las fincas de resultado adjudicadas a una persona en la misma proporción en que lo estaban las fincas de origen aportadas por ella, dando de este modo plena efectividad al principio de subrogación real propio de estos expedientes.

III.2.F) Cargas sobre varias fincas de origen que se corresponden con varias fincas de resultado

En este último supuesto tiene lugar una conjunción de los anteriores, razón por la cual resultan de aplicación las reglas ya vistas, según las circunstancias en cada caso concurrentes ya que caben múltiples combinaciones.

Así lo entiende el Real Decreto en el apartado 6 del artículo 11, del siguiente tenor: «Cuando al mismo titular de varias fincas de origen le correspondiera la adjudicación de distintas fincas de resultado, se tendrán en cuenta las reglas contenidas en los apartados 3, 4 y 5, en cuanto fuesen aplicables al caso».

III.3. LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD EN RELACIÓN CON EL RÉGIMEN DEL TRASLADO DE CARGAS

las normas del artículo 11 del Real Decreto a las que venimos refiriéndonos tienen un cierto carácter dispositivo, pues se aplican a falta de pacto expreso de las partes sobre el traslado de las cargas, abriendo la puerta al principio de autonomía de la voluntad en esta cuestión.

Así lo determina el apartado 8 de este artículo al disponer que «Cuando mediare acuerdo unánime de todos los titulares activos y pasivos de los derechos preexistentes sobre las fincas de origen en orden a su subsistencia, distribución, concreción en determinadas fincas de resultado o especificación de su rango, el Registrador inscribirá el traslado conforme a lo pactado. Dicho acuerdo podrá

formalizarse mediante comparecencia de todos los titulares interesados en el expediente o en virtud de escritura notarial complementaria».

Esta clase de pactos será de gran utilidad en múltiples supuestos, si bien tiene una especial relevancia en el caso de las hipotecas, pues con él se puede evitar que la hipoteca que grave una finca de origen pase a recaer íntegramente sobre todas las fincas de resultado que se correspondan con aquella, como sucedería en ausencia de pacto por aplicación de la norma contenida en el artículo 11.4 del Real Decreto 1093/1997, antes transcrita.

Cabe preguntarse si el pacto de distribución de la hipoteca entre las fincas de resultado podría hacerse efectivo mediante la concentración de la carga hipotecaria en una finca adjudicada al deudor o hipotecante en correspondencia con otras fincas de origen no gravadas. El supuesto sería el siguiente: al aportante de dos fincas de origen, una hipotecada y otra libre de cargas, le son adjudicadas tres fincas de resultado, dos de las cuales se corresponden por subrogación real con la gravada con la hipoteca y la otra con la finca de origen no gravada. En tal caso, no mediando pacto de distribución alguno, las dos primeras fincas de resultado quedarían gravadas con la hipoteca y la tercera quedaría libre de cargas por aplicación combinada de las diferentes reglas previstas en el artículo 11 del Real Decreto. La cuestión que planteamos es si el pacto de distribución hipotecaria debería limitarse a las dos fincas de resultado que se corresponden con la de origen que estaba gravada (acaso liberando una de ellas total o parcialmente) o si, por el contrario, la distribución podría con plena libertad entre las tres fincas resultantes con independencia de su correspondencia o no con la finca de origen gravada. En nuestra opinión, cabría esta segunda posibilidad porque el apartado 8 del citado artículo no establece limitación alguna al respecto, sino que más bien regula el pacto en términos amplísimos, al permitir que pueda tener por objeto la «subsistencia, distribución, concreción en determinadas fincas de resultado o especificación de su rango».

En todo caso, es claro que el acuerdo requerirá el consentimiento unánime «de todos los titulares activos y pasivos de los derechos preexistentes sobre las fincas de origen».

En cuanto a la forma que han de revestir las declaraciones de voluntad para reputar existente el pacto, debe entenderse que el consentimiento ha de ser expreso, sin que baste a tal efecto con que los interesados hayan sido debidamente notificados sin oponerse. Así sucedía en el caso contemplado por la resolución objeto de este comentario, en que la junta de compensación recurrente pretendía la constancia de la distribución hipotecaria por entender que «todos los acreedores hipotecarios con cargas inscritas sobre las fincas de origen fueron notificados de la tramitación y contenido del expediente reparcelatorio en cuestión, sin que ninguno de ellos manifestara oposición a la tramitación del mismo, lo que acreditaba con la presentación de los documentos pertinentes».

En cuanto a la forma en que ha de instrumentarse el acuerdo, el artículo del que tratamos introduce dos fórmulas alternativas al establecer que «podrá formalizarse mediante comparecencia de todos los titulares interesados en el expediente o en virtud de escritura notarial complementaria».

La primera de estas fórmulas (la comparecencia de todos los interesados en el expediente) plantea un problema de legitimación, como es la acreditación de la re-

presentación legal o voluntaria del interviniente en los casos en que se abre a través de ella, como sucedería, por ejemplo, en el de intervención del representante del banco acreedor hipotecario, extremo que, según entendemos, debería quedar acreditado documentalmente en el expediente. Para ello parece aplicable por analogía la regla de la distribución de responsabilidad hipotecaria en la constitución de hipoteca «sobre varias fincas a la vez por un solo crédito»: el artículo 216 del Reglamento Hipotecario, en desarrollo del artículo 119 de la Ley Hipotecaria, establece que «Los interesados podrán acordar la distribución en el mismo título inscribible o en otro documento público, o en solicitud dirigida al Registrador firmada o ratificada ante él, o cuyas firmas estén legitimadas». A la vista de estas normas cabría considerar revisable la práctica administrativa en que con frecuencia se acredita la distribución mediante una simple certificación del banco acreedor de la que resulte el consentimiento de este a tal fin sin los requisitos formales expresados.

En cuanto a la segunda fórmula alternativa de acreditar el acuerdo de distribución, el artículo 11.8 del Real Decreto de 1997 que comentamos se refiere a la escritura notarial presentada junto al título reparcelatorio inscribible como documento complementario de este. Pero no hay obstáculo para que la escritura en la que conste el acuerdo se presente con posterioridad a la inscripción de dicho título reparcelatorio que no contuviera la distribución, a fin de constatarla después, conforme a las reglas generales de la inscripción.

En todo caso, si no se acredita debidamente el consentimiento unánime de los titulares activos y pasivos, la distribución que pueda realizarse en el título reparcelatorio no es susceptible de constancia registral. Esto es lo que sucede en el caso analizado por la resolución comentada y la razón por la cual el registrador no inscribió la distribución solicitada pero no acreditada.

III.4. EFECTOS DE LA CONSTANCIA O NO DE LA DISTRIBUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA

Nos aproximamos ahora al caso contemplado por la resolución comentada al centrarnos sobre las posibles consecuencias de la distribución o no distribución de la responsabilidad hipotecaria en el supuesto previsto por el ya analizado artículo 11.

A tal fin, hay que acudir al régimen general establecido en la legislación hipotecaria respecto de las hipotecas que recaen sobre una pluralidad de fincas.

Cuando esta situación tiene lugar desde el momento inicial de la constitución de la hipoteca, el artículo 119 de la Ley Hipotecaria establece que «Cuando se hipotequen varias fincas a la vez por un solo crédito, se determinará la cantidad o parte de gravamen de que cada una deba responder». De no realizarse esta determinación, la hipoteca «no se inscribirá», conforme al artículo 216 del Reglamento Hipotecario.

Los efectos de la distribución son los previstos en los artículos 120 y siguientes de la Ley, de donde resulta que, fijada en la inscripción la parte de crédito de que deba responder cada uno de los bienes hipotecados, no se podrá repetir contra ellos con perjuicio de tercero sino por la cantidad a que respectivamente estén afectos y la que a la misma corresponda por razón de intereses, Lo anterior

se entenderá sin perjuicio de que, si la hipoteca no alcanzare a cubrir la totalidad del crédito, pueda el acreedor repetir por la diferencia contra las demás fincas hipotecadas que conserve el deudor en su poder; pero sin prelación, en cuanto a dicha diferencia, sobre los que, después de inscrita la hipoteca, hayan adquirido algún derecho real en las mismas fincas. La hipoteca subsistirá íntegra sobre la totalidad de los bienes hipotecados aunque hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido, sin perjuicio de lo que se dispone en los artículos 123 y 124. Este último añade que «Dividida la hipoteca constituida para la seguridad de un crédito entre varias fincas, y pagada la parte del mismo crédito con que estuviere gravada alguna de ellas, se podrá exigir por aquel a quien interese la cancelación parcial de la hipoteca en cuanto a la misma finca. Si la parte de crédito pagada se pudiere aplicar a la liberación de una o de otra de las fincas gravadas por no ser inferior al importe de la responsabilidad especial de cada una, el deudor elegirá la que haya de quedar libre».

En cambio, cuando la hipoteca recaía inicialmente sobre una sola finca pero como consecuencia de una modificación de entidades hipotecarias pasa a gravar varias, es posible que no tenga lugar la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre estas. En este sentido, el artículo 123 de la Ley establece que «Si una finca hipotecada se dividiere en dos o más, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario, sino cuando voluntariamente lo acordaren el acreedor y el deudor. No verificándose esta distribución, podrá repetir el acreedor por la totalidad de la suma asegurada contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera o contra todas a la vez». El artículo 125 añade que «Cuando sea una la finca hipotecada, o cuando siendo varias no se haya señalado la responsabilidad de cada una, por ocurrir el caso previsto en el artículo ciento veintitrés, no se podrá exigir la liberación de ninguna parte de los bienes hipotecados, cualquiera que sea la del crédito que el deudor haya satisfecho».

La Resolución de 30 de octubre de 2017 de la Dirección General de los Registros y del Notariado aclara las diferencias entre los distintos supuestos como sigue: «Por tanto, en nuestro sistema hipotecario, es preciso distinguir entre que la pluralidad de las fincas hipotecadas sea originaria o sobrevenida, y entre que haya o no un tercero a quien pueda perjudicar la hipoteca de tal manera que: a) si la pluralidad objetiva es originaria, la distribución de responsabilidades hipotecarias es, según el artículo 119 de la Ley Hipotecaria, obligatoria; b) si la pluralidad objetiva es sobrevenida, la distribución, según el artículo 123 de la Ley Hipotecaria, es voluntaria y requiere el acuerdo entre acreedor y deudor; en forma tal que si no hay tal distribución, la hipoteca se convierte en solidaria, y habiéndola, será de aplicación lo ya visto para el supuesto de pluralidad objetiva originaria; c) si hay un tercero a quien pueda perjudicar la hipoteca, según el artículo 120 de la Ley Hipotecaria, el acreedor hipotecario sólo podrá repetir contra cada una de las fincas hipotecadas por la cantidad a que respectivamente estén afectas y la que a la misma corresponda por razón de intereses; pero, d) si no hay un tercero a quien pueda perjudicar la hipoteca, según resulta «a contrario» del artículo 120 de la Ley Hipotecaria, el acreedor hipotecario podrá repetir contra cada una de las fincas hipotecadas por la cantidad total asegurada, es decir, la hipoteca se presenta aquí sí como solidaria. En suma, la hipoteca constituida inicialmente sobre varias fincas

en garantía de un único préstamo y con distribución de responsabilidad entre las mismas es, en relación a las partes del contrato, una hipoteca indivisible sin que a ellas afecte la distribución de la responsabilidad hipotecaria que es una exigencia del artículo 119 de la Ley Hipotecaria. Así se desprende del tenor del artículo 122 de la Ley Hipotecaria y del artículo 221 del Reglamento Hipotecario, de donde se deduce que no puede exigir esa cancelación parcial ni el deudor, ni el hipotecante no deudor, salvo en las condiciones específicas explicadas del artículo 124 de la Ley Hipotecaria».

III.5. CONSIDERACIONES SOBRE LA CUESTIÓN DE FONDO ALUDIDA EN LA RESOLUCIÓN

Una vez expuestas las líneas básicas del régimen de traslado de cargas en los procesos reparcelatorios y las consecuencias de la distribución o no de la responsabilidad hipotecaria, vamos a centrarnos ahora en la cuestión de fondo planteada en el supuesto concreto que dio lugar a la resolución de 8 de enero de 2024, cuyo contenido se expuso al principio de este comentario, cuestión en la que la Dirección General no pudo entrar por exceder de los cauces y límites propios de los recursos contra la calificación del registrador.

En aquel caso concreto, la junta de compensación expuso en su recurso que, tras la reparcelación inicial y la recepción de las obras de urbanización por el ayuntamiento y llegado el momento de su disolución, quedaban pendientes de pago algunas cantidades importantes en concepto de gastos de urbanización a cargo de dos de los propietarios del ámbito. Agotadas las posibilidades de obtener el pago voluntario de tales cantidades, la junta de compensación acordó el recurso a la vía de la reparcelación forzosa sobre fincas adjudicadas a los deudores, que se encontraban gravadas con hipoteca. En cada una de las reparcelaciones forzosas se creaban dos únicas fincas de resultado, adjudicándose una de ellas al deudor y arrastrando la carga hipotecaria y la otra, a la propia junta de compensación libre de dicha carga, al quedar esta concentrada íntegramente en la primera en aplicación de los criterios del artículo 11 del Real Decreto de 1997 ya expuestos.

El registrador inscribió las operaciones reparcelatorias, a salvo de la concentración de la carga hipotecaria, señalando en su nota de calificación lo siguiente: «ha sido practicada la operación solicitada (...). Se advierte que se han trasladado por subrogación real a las fincas resultantes de la reparcelación forzosa las hipotecas que gravaban las fincas de origen. Siendo así que no cabe liberar de dichas hipotecas ninguna de las fincas de resultado al no haber comparecido el acreedor hipotecario correspondiente a tal finalidad (...). Así resulta de los artículos 122 y 123 de la LH. Las modificaciones hipotecarias pretendidas en el documento calificado pero que por las razones apuntadas no son susceptibles de inscripción en los términos en dicho documento planteadas, podrán instrumentarse en escritura pública notarial otorgada con dicha finalidad (...)».

En el recurso interpuesto por la junta de compensación se expresa que, habida cuenta de que se aparecían hipotecas anotadas sobre las fincas de origen, en ambos documentos reparcelatorios se solicitó que dichas hipotecas fuesen trasladadas a las fincas que habían sido adjudicadas a los propietarios morosos y que

todos los acreedores hipotecarios con cargas anotadas sobre las fincas de origen habían sido notificados de la tramitación del expediente reparcelatorio en cuestión, sin que ninguno de ellos hubiera manifestado oposición a la tramitación del mismo.

La junta de compensación recurrente señala que la forma en que se produjo la inscripción «frustra completamente el objeto de la reparcelación forzosa. Como queda debidamente justificado en el documento aprobado por el Ayuntamiento, dicha reparcelación forzosa es consecuencia de la situación de rebeldía en la que se encuentran estos propietarios en cuanto a sus obligaciones de afrontar, según su respectiva cuota de participación, los gastos de urbanización correspondientes al proceso de desarrollo urbanístico en el que se encuentran involucrados los suelos de su propiedad. Este impago, de cuantía muy sustanciosa, ha supuesto que el resto de los propietarios hayan tenido que adelantar la parte correspondiente a los morosos, si efectivamente querían culminar la urbanización del ámbito urbanístico. Esto así, sería un enriquecimiento injusto el hecho de que los suelos objeto de la reparcelación que aquí nos ocupa, no contribuyesen a los gastos de urbanización, como así están obligados, con el consiguiente empobrecimiento de los propietarios que sí han cumplido —y en este caso en demasía— con tal obligación. En definitiva, lo que verdaderamente se ha producido con el asiento practicado por el Sr. Registrador (que se trata de una inscripción parcial que ha llevado a efecto sin que le haya solicitado, contraviendo el tenor literal del artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria, cuestión ésta que más adelante se abordará), es que la Junta de Compensación ha visto truncada la posibilidad de cobro de la parte proporcional de los gastos de urbanización, de suerte que ahora es titular de una finca registral que tiene un valor muy por debajo de la carga hipotecaria que se la ha asociado».

Planteado el recurso en estos términos, no podía ser estimado por la Dirección General por las razones aducidas por ella en los fundamentos de derecho. La pretensión que subyace en el recurso es que se proceda a la rectificación de los asientos practicados y que se encuentran bajo la salvaguarda de los tribunales para dejar constancia de la concentración de la carga hipotecaria sobre la finca de resultado adjudicada a la deudora (en cada uno de los dos casos) y liberar de dicha carga la finca de resultado adjudicada a la junta de compensación. Y el recurso contra la calificación de los registradores no es un cauce hábil para tal rectificación, conforme a los artículos 326 de la Ley Hipotecaria y 19 y 19 bis de su Reglamento y la jurisprudencia que los interpreta.

La recurrente aduce que la concentración de la hipoteca pretendida constituía la razón de ser del título de reparcelación forzosa presentado, por lo que invoca el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria respecto de la posibilidad de inscripción parcial del título presentado. Es claro, es claro que tal concentración no podía en ningún caso constatarse registralmente al no darse los requisitos necesarios para ello de conformidad con el régimen legal expuesto en los apartados anteriores de este comentario, por no haberse acreditado el consentimiento expreso debidamente formalizado por parte de los acreedores hipotecarios para tal concentración. Además, la regla de la inscripción parcial rogada prevista en el citado precepto ha sido objeto de matización por la doctrina de la Dirección según la cual la exigencia de petición expresa de las partes como requisito para practicar la inscripción parcial tiene como presupuesto que el pacto, estipulación o hecho rechazado afecten a

la esencialidad del contrato² y la presentación de un documento en el Registro implica la petición de práctica de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse³, sin que quepa en el recurso discutir si la distribución solicitada constituía un elemento esencial o accidental del acto jurídico inscribible. En condiciones normales, en un proyecto de reparcelación el elemento esencial del acto inscribible, que es la reorganización de la estructura de propiedad del ámbito, suele coexistir con múltiples elementos accidentales, entre los cuales se encuentra la distribución o concentración de cargas hipotecarias, a menos que estos elementos accidentales se eleven de manera expresa a la categoría de esencial en el propio título inscribible.

En todo caso, la sola presentación del título inscribible sin la imprescindible acreditación fehaciente del consentimiento del acreedor hipotecario parece avalar la tesis de la accesoriedad y, con ello, validar la inscripción en los términos en que finalmente se produjo, es decir, mediante la aplicación de la regla contenida en el artículo 123 de la Ley Hipotecaria, citado expresamente en la calificación del registrador, que permite la inscripción de la división de la finca hipotecada sin distribución cuando no conste el acuerdo del acreedor y el deudor, y sin perjuicio de la posibilidad de proceder posteriormente a la concentración de la hipoteca en una sola de las fincas de resultado, la adjudicada al deudor, como apunta la misma calificación del registrador.

En efecto, ante la situación creada por la práctica de los asientos en la forma en que tuvo lugar, la solución para lograr el efecto pretendido por la recurrente era de muy fácil consecución, y así lo hizo saber el registrador en su nota de calificación, en la que expresa que «Las modificaciones hipotecarias pretendidas en el documento calificado pero que por las razones apuntadas no son susceptibles de inscripción en los términos en dicho documento planteadas, podrán instrumentarse en escritura pública notarial otorgada con dicha finalidad».

La junta de compensación, en lugar de proceder en la forma indicada por el registrador, presentó el recurso ante la Dirección General con la pretensión de que se anulara la inscripción practicada, lo cual resulta improcedente para esta clase de recursos en función de su limitado objeto definido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y con el principio de legitimación y la salvaguarda judicial de los asientos practicados conforme a los artículos 1.3, 38, 40 y 82 de la misma Ley, invocados por la resolución, por lo que esta no podía sino desestimar el recurso, como así hizo.

NOTAS

¹ GARCÍA GARCÍA, J.M., Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo V, Civitas 1999, páginas 130 y siguientes.

² Resoluciones de 13 de marzo de 2014 y 11 de abril de 2018.

³ Resoluciones de 19 de junio de 2007, 26 de octubre de 2015 y 11 de abril de 2018.

