

3. URBANISMO

LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE ACTOS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

por

GABRIEL SORIA MARTÍNEZ

Abogado

SUMARIO: I. ANTECEDENTES DE LA RESOLUCIÓN.—II. EL ALCANCE DEL PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN REGISTRAL EN LOS ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA.—III. LA INTERACCIÓN DE LA NORMATIVA SECTORIAL Y EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y SU INTEGRACIÓN EN EL BLOQUE DE LA LEGALIDAD.—IV. APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE JERARQUÍA NORMATIVA COMO EXPRESIÓN DEL PRINCIPIO DE LEGALIDAD Y EL DEBER CONSTITUCIONAL DE INTERDICCIÓN DE LA ARBITRARIEDAD.—V. LA IMPOSIBILIDAD DE ACCESO AL REGISTRO DE LA REPARCELACIÓN POR CONSTITUIR UN ACTO MANIFIESTAMENTE NULO.

El pasado 19 de mayo de 2010, la Dirección General de los Registros y del Notariado, tuvo ocasión de pronunciarse acerca de la imposibilidad de inscribir una reparcelación contraria con el Planeamiento General y con el régimen legal por afectar a suelo no urbanizable, a pesar de que, según parece, se adaptaría al Plan Parcial correspondiente.

La citada Resolución confirma la decisión del Registrador, invocando la prevalencia del Plan de Vigilancia Radiológica del Plan de Ordenación Territorial del Levante Almeriense y el Plan General correspondiente sobre la reparcelación y el Plan Parcial que ejecuta, por aplicación del Principio de Jerarquía Normativa.

A continuación examinaremos las cuestiones que suscitan el título presentado, la negativa del Registrador competente y la normativa urbanística y sectorial en que se basa, así como el recurso gubernativo y, finalmente, la Resolución dictada.

I. ANTECEDENTES DE LA RESOLUCIÓN

Presentada la oportuna Certificación administrativa del Acuerdo de aprobación definitiva de un Proyecto de Reparcelación, el Registrador titular competente lo calificó negativamente en virtud de diversas deficiencias. Entre todas ellas destacaba, por su carácter insubsanable y por su originalidad, la que se comenta en el presente artículo y que se identifica en la nota de calificación de la manera siguiente:

«Por último, el Plan de Ordenación del Territorio Levante Almeriense (en adelante, POTALA) señala que “en octubre de 2001, el Ciemat comunicó al Consejo de Seguridad Nuclear que el inventario radiológico de los terrenos afectados por el accidente aéreo del 17 de enero de 1966 era significativamente superior que

el estimado previamente y que los cambios que se estaban produciendo en el uso del suelo podían incrementar el riesgo radiológico de parte de la población, debido a un incremento en la incorporación de actividad por inhalación... el presente plan tiene en cuenta las zonificaciones establecidas por el Plan de Investigación Energética y Medioambiental del CIEMAT para estos ámbitos"; que como consecuencia de ello, el artículo 79 del POTALA, relativo a los riesgos catastróficos en su punto tercero señala que "en la zona afectada por el accidente nuclear de 1966 se establecerán las restricciones de uso establecidas por el Plan de investigación energética y medioambiental del CIEMAT, de manera que el planeamiento urbanístico clasificará como suelo no urbanizable de especial protección por contaminación radiológica, los terrenos afectados residualmente por contaminación hasta la recuperación ambiental de los mismos que se delimitan en el Plano de Protección y Mejora de los Recursos Naturales y Riesgos"; que el mismo POTALA aporta planos indicativos de cuál es el área de especial protección por los motivos citados y que la misma coincide parcialmente con la Unidad de Ejecución del Plan de Reparcelación objeto de esta calificación; que el POTALA señala en su artículo 1.2 que tiene por objeto "establecer los elementos básicos para la organización y estructura del territorio de su ámbito y ser el marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas, así como para las actividades de los particulares"; que el artículo 79, párrafo tercero precitado, tiene el carácter de "directriz" y que de conformidad con el artículo 3 del mismo POTALA supone que se trata de una determinación vinculante en cuanto a sus fines. Sigue la norma diciendo que "con sujeción a ellas, los órganos competentes de las Administraciones Públicas a quienes corresponda su aplicación establecerán las medidas concretas para la consecución de dichos fines..."; que, en consecuencia, debe denegarse la práctica de la inscripción solicitada por hallarse la Unidad de Ejecución Urbanística en un área considerada como suelo no urbanizable de especial protección por contaminación radiológica, siendo este defecto el único insubsanable de todos los expuestos. Resolución.—Ha decidido denegar la inscripción solicitada por las citadas faltas subsanables (1 a 9) e insubsanables (10). Contra esta calificación (...) Cuevas del Almanzora, a nueve de octubre de dos mil nueve. El Registrador».

Las alegaciones de la mercantil que interpone el recurso gubernativo, en lo que se refiere a este punto de la Nota de calificación, se resumen en la Resolución diciendo que:

«En cuanto al defecto número 10, la calificación del Registrador manifiesta que si bien es cierto que el Plan de Ordenación del territorio del Levante Almeriense (POTALA), aprobado por Decreto 26/2009 de la Junta de Andalucía, contempla un área de especial protección por contaminación radiológica que coincide parcialmente con la unidad de ejecución y que está calificado como suelo no urbanizable, el Registrador se excede en su calificación pues tal calificación, según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, debe limitarse a lo que surja de los documentos presentados y de los asientos del Registro, siendo el artículo 79 del POTALA, no una norma de aplicación directa, sino una directriz, correspondiendo su aplicación solamente a los órganos competentes de las Administraciones Públicas a quienes corresponde su aplicación y no a los particulares. Por otro lado, el Plan Parcial aplicable, que permite una actuación como la presente, fue aprobado por el Pleno de Cuevas del Almanzora y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, por lo que está plenamente vigente, siendo su aplicación preferente al Plan General».

Elevado a la Dirección General el recurso, limitado al defecto que se comenta por revocación del resto del propio Registrador, se dictó la Resolución de 19 de mayo en la que se sienta la siguiente doctrina:

«Vistos los artículos 1 y 18 de la Ley Hipotecaria; 21.3 de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía; 130 de la Ley 62/2003, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local; 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y 79 del Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense aprobado por Decreto 26/2009, de 3 de febrero:

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si debe inscribirse una reparcelación aprobada por un Ayuntamiento y que está de acuerdo con el Plan Parcial, pero que infringe tanto el Plan General que declara parte del terreno ocupado por la reparcelación como no urbanizable como los Acuerdos del Consejo de Ministros dictados en ejecución del artículo 130 de la Ley de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

2. Alega el recurrente que el Registrador se excede en la calificación, ya que tiene en cuenta circunstancias (los condicionamientos urbanísticos) que no constan ni en el título presentado ni en el Registro. Olvida que, según la doctrina más autorizada, calificar es determinar si, conforme a la Ley (y en el concepto de Ley está cualquier norma jurídica aplicable y los Planes de ordenación lo son, y por ello constan publicados en el Boletín Oficial correspondiente), procede o no practicar el asiento sobre el hecho cuya registración se solicita. En otras palabras, calificar supone contrastar si el hecho cuya inscripción se solicita se adecua a la legalidad aplicable y para tal juicio de valor el Registrador cuenta con unos medios que son los documentos presentados y los asientos del Registro, los cuales ha de enjuiciar si se adecúan a la normativa correspondiente, entre la cual, por supuesto, están los Planes de Ordenación. Por todo ello, el Registrador en ningún momento se ha excedido en su función calificadora.

3. Alega el recurrente que la reparcelación que se pretende inscribir está recogida en el Plan Parcial correspondiente y éste debe prevalecer sobre el Plan General, por lo que la reparcelación objeto de este recurso debe ser inscrita.

4. Del principio de jerarquía normativa se deriva con claridad lo siguiente: el artículo 130 de la Ley 62/2003, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social dispone que el Gobierno establecerá un plan de vigilancia radiológica. En desarrollo de esta disposición, y como consecuencia del accidente que tuvo lugar en Palomares en 1966, dos Acuerdos del Consejo de Ministros establecieron que una parte del terreno ocupado por la reparcelación cuya inscripción se pretende es terreno no urbanizable por tener riesgo radiológico. Por tanto, un Acuerdo del Consejo de Ministros que desarrolla una Ley debe prevalecer sobre un Plan Parcial.

El Plan General aplicable (Plan General de Ordenación Urbana de Cuevas del Almanzora) recoge el carácter de no urbanizable de la zona anteriormente expresada, siendo esta caracterización igualmente vinculante (vid. art. 41 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía). Por ello es incorrecto afirmar que el Plan General de Cuevas del Almanzora establece simplemente una directriz que no es norma de aplicación directa “independientemente de las actuaciones que deban llevarse a cabo para la consecución de los objetivos establecidos”, pues, precisamente, y como consecuencia de la aplicación de una ley, una de las actuaciones que corresponde realizar es la de considerar no urbanizable la zona anteriormente

repetida, perteneciente a la reparcelación, como consecuencia del peligro para las personas que podría significar la urbanización antes de que el Estado lleve a cabo la ocupación de dichos terrenos con objeto de realizar las actuaciones de carácter científico que eliminen dicho riesgo.

Frente a ello no puede alegarse una supuesta permisibilidad de un Plan Parcial que ignora las obligaciones que vienen impuestas por una normativa superior, como es la derivada de una Ley.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto».

II. EL ALCANCE DEL PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN REGISTRAL EN LOS ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA

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

Se ha discutido mucho sobre el alcance de la calificación registral y sus limitaciones que provienen fundamentalmente de las que determina la Ley, pero también de la competencia y función del Registrador, quien no puede sustituir la de los jueces y Tribunales o la de la Administración.

Ahora bien, si incluso en la inscripción de documentos judiciales, el Registrador emite su juicio de calificación, aunque sea limitado por el artículo 100 del Reglamento Hipotecario «a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro», con mayor margen somete al juicio de legalidad los actos de la Administración.

En efecto, respecto de los documentos administrativos, como la reparcelación, el artículo 99 del Reglamento Hipotecario determina que la calificación «se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro». Se añade, por lo tanto, frente a los aspectos de control en los documentos judiciales el examen de los trámites e incidencias esenciales del procedimiento y la relación de éste con el titular registral.

En cualquier caso, parece claro que la función de calificación está restringida a lo que se refiere al título, puesto que de la inscripción de éste se trata, y que la confrontación de la legalidad con su contenido no puede suponer una sustitución o enervación de la competencia de su otorgante, en especial, cuando se trata de un órgano judicial o administrativo.

Siguiendo a Jesús REMÓN PENALVER en la obra editada por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y Thomson-Civitas, titulada *La Calificación Registral*, página 1268, en relación con la doctrina de la Dirección General sobre la calificación de documentos administrativos, podemos afirmar que son constantes las siguientes consideraciones:

- «a) *No puede accederse a la inscripción si el documento presentado es tan escueto que no permite al Registrador ejercer su potestad planificadora*». La RDGRN de 27 de abril de 1993 (Ar. 3008) responde a ese prin-

cipio: si bien la sola certificación del secretario del Ayuntamiento es título formal suficiente para la inscripción a favor del Ayuntamiento de los terrenos en que se concretan las cesiones obligatorias, no cabe acceder a la inscripción si de dicha certificación no resulta “*el procedimiento para la cesión de viales (...) y si, en su caso, el particular que se sintiera perjudicado había pedido oportunamente la reparcelación de los terrenos*”.

- b) *En la calificación, el Registrador deberá ceñirse a los datos resultantes del título presentado y de los asientos registrales, “sin que pueda tener en cuenta cualquier otro elemento a cuyo conocimiento acceda por vías distintas a las especificadas” (RDGRN de 18 de noviembre de 1986)...*
- c) *La calificación no puede extenderse a los criterios de fondo del acto administrativo...*
- d) *El Registrador debe calificar todos aquellos aspectos que puedan afectar a la validez de los actos dispositivos cuya inscripción se pretende...».*

En definitiva, lo que plantea la Dirección General reiteradamente es que al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos, incluso sin distinguir entre actos nulos o anulables, como recordaba la Resolución de 7 de septiembre de 1992. Lo que no cabe, en ningún caso, por lo tanto, es admitir la inscripción de un título claramente inválido.

En materia urbanística, el artículo 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, establece las circunstancias específicas que, aparte de las que consigna la legislación hipotecaria, debe contener el título reparcelatorio. Comienza diciendo en su apartado 1 que debe constar la «*referencia a la unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del Plan que se ejecuta y, en su caso, al expediente de delimitación de la propia unidad, con especificación de la fecha de aprobación del proyecto de equidistribución y de su publicación en el Diario Oficial que corresponda*».

En consecuencia, es preciso conocer qué Plan se ejecuta y no es baladí esta información, precisamente porque el Plan es la norma que permite y ordena la reparcelación y define sus límites y condiciones. A su vez, entre las circunstancias de la finca que impone referir en la inscripción el principio de especialidad proclamado en el artículo 8 de la Ley Hipotecaria, de acuerdo con el artículo 9 de la misma, se incluye la naturaleza de la finca y ésta, en cuanto a su carácter rústico o urbano depende del Planeamiento Urbanístico. En concreto, en lo que interesa al presente comentario, la clasificación de la que resulta la naturaleza, es una determinación del Planeamiento General, impropia de la ordenación pormenorizada. Tratándose de Andalucía, cabe citar los artículos 10 y 44 a 47 de la Ley de Ordenación Urbanística, pero en cualquier Comunidad Autónoma existe igual atribución. Es más, la clasificación puede estar predeterminada legalmente si se dan ciertas circunstancias, sin que pueda la Administración ejercer en esos casos el denominado *ius variandi* o discrecionalidad técnica incluso cuando redacta y aprueba el Planeamiento General, por resultar la clasificación en esos supuestos un acto de naturaleza reglada.

Así, por ejemplo, el artículo 12 del Texto Refundido de la Ley de Suelo Estatal establece que existen dos situaciones básicas del suelo, con independencia de la clasificación que defina la legislación urbanística autonómica, imponiendo, en concreto, en relación con el suelo que se considera digno de protección, lo siguiente:

- «1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.
2. Está en la situación de suelo rural:
 - a) *En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística».*

El Registrador puede entonces, en la comprobación de la legalidad del contenido del acto, encontrarse con acuerdos, como el que resuelve la Resolución de la DGRN, de 19 de mayo de 2010 que, aunque se acomoden al Plan urbanístico, resultan claramente contrarios a la Ley o a una norma de rango superior. Sucede en estos casos que el contraste del acto con el bloque de legalidad no admite el reconocimiento de validez y, ante esta evidencia, el Registrador está abocado a denegar la inscripción, tal y como viene reconociendo constantemente la Dirección General.

III. LA INTERACCIÓN DE LA NORMATIVA SECTORIAL Y EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y SU INTEGRACIÓN EN EL BLOQUE DE LA LEGALIDAD

La Resolución confirma la posición del Registrador competente, por la que se defiende la denegación basada en la contradicción del título con la clasificación del suelo y las limitaciones que el Plan de Vigilancia Radiológica y el Plan General establecen. El urbanismo es una materia que afecta a derechos e intereses jurídicos protegibles de muy distinta naturaleza y en los que recaen normas de diverso contenido y objeto. A su vez, el propio *corpus normativo* urbanístico obedece a una lógica interna organizada de acuerdo con los principios generales del Derecho, incluidos los de legalidad y jerarquía normativa a los que alude la Resolución que comentamos. En definitiva, si del expediente, como recoge la Resolución, de los datos del Registro o de la Ley resulta que el procedimiento de adopción del acuerdo es inadecuado, aunque sea por razón del contenido del acto, en relación con la normativa vinculante, la calificación sólo puede ser negativa. La Resolución de la Dirección General, de 16 de octubre de 1992, por ejemplo, aunque reconocía que el Registrador no podía valorar el fondo de la decisión de un Municipio de designar un recaudador de la contribución, sí podía analizar la competencia del órgano que había decidido tal designación y, en aquel caso, resultaba que el órgano no era competente para ello. Lo mismo sucede en el Urbanismo cuando se comprueba con certeza que el procedimiento, el instrumento o el órgano son inadecuados para la adopción del acuerdo origen del título presentado.

En ese sentido, no se puede ignorar que la ordenación del territorio y la legislación sectorial imponen determinaciones concretas al Planeamiento,

que éste debe recoger necesariamente. Son testimonios habituales los de la legislación de Puertos, Carreteras, Sector Eléctrico, etc., en cuanto obligan a recoger en el Planeamiento la calificación del suelo afectado por las infraestructuras correspondientes como sistema general (por ejemplo, así lo supone, el art. 18 de la Ley de Puertos). La normativa de la legislación sectorial, que ordena la adaptación del Planeamiento a sus determinaciones, es de obligado cumplimiento, y la inadaptación del Plan no elude la aplicación de la Ley sectorial. Así las cosas, si el Proyecto de una autopista está aprobado y en el procedimiento se ha verificado la tramitación a la que se refiere la legislación de carreteras o la Disposición Adicional décima del Texto Refundido de la Ley de Suelo, la adaptación del Plan es obligada para el Ayuntamiento respectivo.

En consecuencia, cuando el Plan de Vigilancia Radiológica se aprueba y entra en vigor, despliega los efectos previstos en el artículo 130 de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, que lo creó y que, conforme al apartado 2 de dicho artículo supone la declaración de interés general de las actuaciones comprendidas en el plan y la implícita declaración de utilidad pública y urgente ocupación a los efectos previstos en los artículos 9, 10, 11 y 52 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Si en el expediente consta, como afirma la Resolución de 19 de mayo de 2010, la comunicación del CIEMAT y de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y la existencia de un Plan de Ordenación Territorial del Levante Almeriense adaptado al Plan de Vigilancia Radiológica, que ordena en su artículo 79 la clasificación como no urbanizable protegido del suelo cuya reparcelación se pretende inscribir, clasificación que ya recoge, en adecuada coordinación el Plan General, es evidente que la aprobación de un Plan Parcial, cuyo objeto nunca es definir la clasificación del suelo, no es soporte normativo suficiente para la validez de la reparcelación.

IV. LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE JERARQUÍA NORMATIVA COMO EXPRESIÓN DEL PRINCIPIO DE LEGALIDAD Y EL DEBER CONSTITUCIONAL DE INTERDICCIÓN DE LA ARBITRARIEDAD

En el apartado anterior hemos afirmado que el Plan Parcial no es soporte normativo suficiente para otorgar la necesaria validez al título reparcelatorio, pero esta afirmación requiere recordar que, tal y como afirma la Resolución que comentamos, en materia urbanística, como en el resto de las áreas del derecho son de aplicación tanto el Principio de Jerarquía Normativa como el de Legalidad, que impiden que una norma pueda extralimitarse imponiendo obligaciones o declarando derechos que están reservados a otra especial o de rango superior o en contradicción con normas superiores. Como dijera la sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, de 24 de abril de 1989 (Ar. 3226): *«los planes urbanísticos tienen el carácter de auténticas normas jurídicas, de normas reglamentarias en cuanto subordinadas a la Ley de la que traen causa, las cuales se integran en el ordenamiento de acuerdo con criterios jerárquicos en razón de su funcionalidad y ámbito territorial respectivo, de forma tal que el anterior no puede conculcar aquél del que trae causa»*.

Ni el Plan Parcial es instrumento adecuado para clasificar el suelo, como hemos visto, puesto que los artículos 10 y 44 a 47 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía lo prohíben (este hecho sería suficiente para invalidar la reparcelación), ni desde luego, podrá establecer determinaciones en

contradicción con el Planeamiento general o territorial porque la Ley establece el Principio de Jerarquía Normativa y la norma superior prevalece sobre la de inferior rango, resultando inválidas las determinaciones que contradigan aquélla, salvo que la Ley específicamente admita la modificación de las determinaciones en casos especiales, por razón de la materia o contenido específico de que se trate. Así el artículo 13.1.b) de la Ley de Ordenación de Andalucía, aplicable al caso, establece que los Planes Parciales tienen por objeto «la modificación para su mejora de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística», pero siempre «con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan». Es decir, pueden incluso variar la ordenación pormenorizada, pero nunca la estructurante, por ejemplo, la clasificación.

De hecho, de conformidad con el artículo 9.3 de la Constitución, el artículo 7 de la citada Ley viene a proclamar el principio de jerarquía normativa en materia de planeamiento cuando, con carácter general, señala que los distintos instrumentos de planeamiento establecen la ordenación urbanística «en el marco de esta Ley y de las normas reglamentarias generales que la misma remite y de las dictadas en su desarrollo, así como de las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio en los términos dispuestos por la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio». El Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense constituye así el marco ineludible en el que se pueden desenvolver los diferentes Planes, incluido, por supuesto, el Plan Parcial, aunque en el caso que comentamos, además, se contravenía la ordenación estructurante del Plan General.

V. LA IMPOSIBILIDAD DE ACCESO AL REGISTRO DE LA REPARCELACIÓN POR CONSTITUIR UN ACTO MANIFIESTAMENTE NULO

A la vista de la contradicción entre el título y la normativa que debía sustentarlo, resulta evidente su nulidad, de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo expuesta, por ejemplo, en sentencias de 28 de julio de 1986 (Ar. 6895) y 23 de mayo de 1995 (Ar. 3808). La primera de ellas declaraba con toda nitidez:

«...resulta obvio que el proyecto de reparcelación que pudiera redactarse en base a un Plan Parcial no conforme el General daría lugar a unas infracciones de carácter urbanístico patentes, por la necesaria adecuación de toda normativa urbanística a la de superior rango jerárquico...».

La segunda declaraba la nulidad de un Estudio de Detalle que pretendía la configuración de un nuevo vial contra lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento entonces aplicable y, por ende, la de la reparcelación aprobada a su amparo.

Como se ve, la Resolución de 19 de mayo de 2010, aunque pueda sorprender en una primera aproximación, puesto que profundiza en el contenido del título más allá de lo habitual, es irreprochable y no hace sino aplicar correctamente el derecho evitando una gravísima irregularidad que quebraría la seguridad jurídica de los terceros hipotecarios, último fundamento del sistema registral, quienes, ignorantes de la absoluta nulidad del título en el que pretenderían fundar su derecho, podrían verse gravemente perjudicados por una

eventual inscripción, que habría sido causa esencial de su error. En este sentido debe recordarse que, además el artículo 26 de la Ley de la Jurisdicción admite la impugnación indirecta de los Planes con motivo de los recursos contra los actos de aplicación, por lo que, aún inscrita la reparcelación, las licencias estarían sometidas a ese régimen que provocaría su anulación.

Es más, los actos de construcción podrían constituir un delito de acuerdo con el Código Penal, al tratarse de edificaciones en suelo no urbanizable protegido con riesgo de emisiones radioactivas, según resulta de sus artículos 319 a 345.

RESUMEN

JERARQUÍA NORMATIVA PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN

Comentario a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 19 de mayo de 2010 (BOE, núm. 162, de 5 de julio de 2010), relativa a la denegación de inscripción de una reparcelación urbanística sobre suelo no urbanizable a pesar de ser conforme con el plan parcial correspondiente.

ABSTRACT

LEGISLATIVE HIERARCHY RULE OF SCRUTINY

Commentary on the Decision of the Spanish Directorate-General of Registries and Notarial Affairs of 19 May 2010 (BOE, No. 162, 5 July 2010) concerning a refusal to register a plot redivision for development on non-developable land, despite the fact that the plot redivision was in accordance with the appropriate city planning document.