

### 3. URBANISMO

## Modificaciones de entidades hipotecarias de fincas de origen por parte de un proyecto de reparcelación

### *Land addition, grouping, division and segregation made by plot-redivision projects*

por

EUGENIO-PACELLI LANZAS MARTÍN

*Abogado*

**RESUMEN:** Se analiza en este comentario la formalización de modificaciones de entidades hipotecarias por medio de los proyectos de reparcelación, con exposición de los supuestos legalmente previstos y algunos otros en los que en la práctica puede resultar de utilidad acudir a esta clase de operaciones.

**ABSTRACT:** *This comment exposes the legally foreseen cases of formalization of modifications of registered estates through plot-redivision projects, as well as some other cases in which in practice it may be useful to resort to this kind of operations.*

**PALABRAS CLAVE:** Proyecto de reparcelación. Modificación de entidades hipotecarias. Segregación. División. Agregación. Agrupación. Finca de origen. Finca aportada.

**KEY WORDS:** *Plot-redivision project. Modification of registered estates. Segregation. Division. Aggregation. Grouping.*

Resolución de 18 de enero de 2022, 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: 1. CONSIDERACIONES INICIALES. 2. MODIFICACIONES DE ENTIDADES HIPOTECARIAS PREVIAS AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN. 3. MODALIDADES DE LOS PROYECTOS DE REPARCELACIÓN EN RELACIÓN CON SU INSCRIPCIÓN REGISTRAL: A) *Cancelación directa de las fincas de origen.* B) *Agrupación instrumental y posterior división.* 4. LA SEGREGACIÓN O DIVISIÓN DE FINCAS «A CABALLO». 5. LA SEGREGACIÓN O DIVISIÓN DE FINCAS PARCIALMENTE EDIFICADAS. 6. LA AGRUPACIÓN O AGREGACIÓN COMO MEDIO DE IDENTIFICACIÓN FÍSICA Y GRÁFICA DE UNA FINCA APORTADA: PLURALIDAD DE FINCAS REGISTRALES COMPRENDIDAS EN UNA ÚNICA PARCELA CATASTRAL: A) *Fincas registrales con idéntica estructura de titularidades.* B) *Fincas registrales con diferente estructura de titularidades.* 7. LAS MODIFICACIONES DE ENTIDADES HIPOTECARIAS COMO MEDIO DE RESOLVER O DE AISLAR SITUACIONES CONFLICTIVAS. 8. OTRAS POSIBLES UTILIDADES DE ESTAS OPERACIONES.

## I. RESUMEN DE LOS HECHOS

Se presenta en el Registro una certificación administrativa aprobatoria de un proyecto de reparcelación que fue objeto de una primera calificación que motivó el recurso resuelto por la Dirección General por resolución de 27 de enero de 2021. Más adelante se vuelve a presentar la misma certificación aportando una serie de documentos complementarios en orden a subsanar los defectos planteados.

La registradora en la nota de calificación acuerda mantener en esencia la calificación negativa previa invocando, entre otros defectos, el consistente en la discordancia entre las superficies de las fincas de origen que constan en sus respectivos historiales registrales, la que resulta del Catastro (las tres fincas de origen conforman una única parcela catastral) y la superficie del ámbito incluido en el proyecto de equidistribución. Esta discordancia pondría de manifiesto «la eventual existencia de modificaciones hipotecarias, en particular segregaciones, que parecen deducirse del proyecto aprobado y que, sin embargo, no han sido debidamente formalizadas en la certificación presentada como trámite previo a la inscripción de las fincas resultantes».

## II. EXTRACTO DE LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO

La resolución de 18 de enero de 2022 confirmó la calificación negativa en este punto sobre la base de la argumentación contenida en el apartado segundo de sus fundamentos de derecho que seguidamente se expone.

«Tratándose de la omisión de operaciones de segregación de fincas aportadas debe considerarse que el cauce procedimental adecuado es el de la operación jurídica complementaria de modo que complete el contenido del proyecto aprobado mediante el correspondiente procedimiento administrativo con intervención del titular afectado y que quede reflejado en certificación municipal que contenga las circunstancias que exige el artículo 7 del Real Decreto 1093/1997—en particular en cuanto a la descripción de las fincas aportadas previa segregación, en su caso, y su correspondencia con las de resultado.

En el supuesto de que no hubiera operaciones previas de segregación por aportarse íntegramente la finca afectada el título podrá rectificarse aclarando que se trata de una mera rectificación superficial amparada en el artículo 8 del citado Real Decreto lo que podrá hacerse mediante la simple emisión de certificación en tal sentido con la correcta descripción y expresando que se trata de una rectificación descriptiva de la finca aportada.

La resolución citada de 27 de enero de 2021 confirmó que las incoherencias planteadas por la registradora respecto a las superficies de las fincas aportadas, representaciones gráficas y la referencia a fincas resto, ponen de manifiesto dudas sobre la existencia de operaciones de modificación de entidad hipotecaria para delimitar la unidad de actuación que no están expresamente documentadas, operaciones que en ningún caso pueden entenderse implícitas en la redacción del proyecto ni resulta suficiente la aportación de una mera instancia suscrita por el presentante para considerar aclarado tal extremo que, como se ha argumentado, debe ser a través de la oportuna certificación administrativa emitida por el órgano competente del Ayuntamiento bien se trate de una mera rectificación material o de la formalización de una operación jurídica complementaria al contenido del proyecto, figura esta necesaria en caso de tratarse de la omisión de una segregación previa en las fincas aportadas.

Aclarado tal extremo podrá valorarse además la coherencia de la representación gráfica aportada con la descripción de las fincas afectadas siendo necesario por otra parte que la misma sea aprobada por la Administración competente como señaló la resolución de 27 de enero de 2021 conforme al punto séptimo de la resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, al regular los requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad».

### III. COMENTARIOS

#### 1. CONSIDERACIONES INICIALES

Según el artículo 71.1 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, «se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración competente, en la parte que corresponda conforme a la Ley del Suelo y al Plan».

Dada la vocación de todo proyecto de reparcelación de desembocar en el Registro de la Propiedad produciendo una completa redefinición de las fincas registrales incluidas en la unidad de ejecución correspondiente mediante la sustitución de las fincas antiguas, de origen o aportadas por otras nuevas, de resultado o adjudicadas, ajustadas al planeamiento aplicable, podría decirse que la reparcelación constituye en sí misma una suerte de modificación de entidades hipotecarias de carácter complejo y que afecta en general a la totalidad de la unidad de ejecución.

Al margen de la consideración general anterior, lo cierto es que el proyecto de reparcelación es título hábil para la realización de modificaciones de entidades hipotecarias específicas sobre las fincas de origen afectadas por la actuación. Así lo entiende el 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 cuando dispone en su artículo 68.5 que «el título en cuya virtud se inscribe el proyecto de distribución de beneficios y cargas será suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculación de fincas o de excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo, y para la cancelación de derechos reales incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determine».

Análogamente, el 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 en su artículo 8.2 que «La aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para (...) 2. La realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en la unidad de ejecución».

En orden a la coordinación entre el Registro y el Catastro impulsada por la Ley 13/2015, de reforma de las Leyes Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario, el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria dispone que «Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que

determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

En los apartados siguientes vamos a ver varios posibles supuestos de modificaciones de entidades hipotecarias realizadas por los proyectos de equidistribución, si bien haremos también una breve referencia a las que pudieran hacerse con anterioridad a su aprobación.

## 2. MODIFICACIONES DE ENTIDADES HIPOTECARIAS PREVIAS AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Todas las modificaciones de entidades hipotecarias dirigidas a prefigurar la definición y la estructura de la propiedad de las futuras fincas de origen podrían realizarse al margen del proyecto de equidistribución y antes de su aprobación definitiva.

Esta solución puede resultar de utilidad para lograr ciertos objetivos, como por ejemplo la enajenación de la parte de finca registral que se encuentra afectada por la actuación conservando el transmitente la parte exterior, o la separación de las partes de fincas pertenecientes a la Administración y afectas al dominio público y aquellas otras que pudieran tener carácter patrimonial, previa la correspondiente desafectación cuando procediera.

Al realizarse estas operaciones con anterioridad al proyecto de reparcelación, les serían de aplicación las normas generales previstas al efecto en los artículos 45 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

Sin embargo, para tal supuesto hay que tener en cuenta también ciertos condicionantes de orden urbanístico, entre los que destaca la exigencia de la previa obtención de la correspondiente licencia de parcelación recogida desde antiguo por la legislación del suelo, tanto estatal como autonómica, y hoy en los artículos 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 78 del Real Decreto 1093/1997.

Naturalmente, este condicionante solo afecta a los actos de parcelación o fraccionamiento de terrenos, es decir, desde el punto de vista registral, a las operaciones de segregación y división de fincas, pero no a las de agrupación y agregación.

El problema principal surge cuando, conforme a la legislación autonómica del suelo, no es posible la obtención de la licencia de parcelación como sucedería, por ejemplo, en los casos de suspensión del otorgamiento de licencias, en aquellos en que no esté todavía aprobada la ordenación pormenorizada o en los de contravención de las normas sobre parcela mínima.

Esta problemática fue tratada en el número 793 de esta Revista<sup>1</sup>, en el cual propusimos algunas posibles soluciones para salvar los obstáculos aludidos.

Por lo tanto, en los apartados siguientes nos centramos en el estudio de las modificaciones de entidades hipotecarias que pueden ser realizadas directamente por el proyecto de reparcelación.

## 3. MODALIDADES DE LOS PROYECTOS DE REPARCELACIÓN EN RELACIÓN CON SU INSCRIPCIÓN REGISTRAL

El artículo 71.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, antes transcrito, permite entrever dos modalidades posibles de lograr la reordenación de la propiedad que persigue el proyecto de equidistribución en orden a su inscripción registral.

Esta dualidad de mecanismos aparece claramente reflejada en el texto refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, cuyo artículo 310.3 establecía que «La inscripción de los títulos de reparcelación o compensación podrá llevarse a cabo, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante agrupación previa de la totalidad de la superficie comprendida en la unidad de ejecución y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de reparcelación o compensación». En la actualidad siguen coexistiendo ambas posibilidades.

#### *A) Cancelación directa de las fincas de origen*

En la práctica suele utilizarse la primera de las fórmulas recogidas en el citado precepto, consistente en la sustitución directa de las fincas de origen, cuyas inscripciones quedan canceladas en virtud del proyecto, por las fincas de resultado, que abren nuevo folio registral.

El Real Decreto 1093/1997 se refiere a la inscripción del proyecto de reparcelación bajo esta primera modalidad en su artículo 18.3, según el cual «Si no se agruparan las fincas de origen, en la cancelación de sus asientos se harán constar los datos de las fincas de resultado que el proyecto adjudique, por subrogación real, a su titular y, en su caso, la finca de resultado a que ha sido trasladada cada carga o derecho compatible con la ordenación. Las fincas de resultado se inscribirán en folio y bajo número independiente, con traslado de las cargas que le corresponden».

En cuanto a la coordinación entre el Registro y el Catastro, la representación gráfica de las fincas de resultado contenida en los proyectos de reparcelación puede tener por base la cartografía catastral o la representación gráfica alternativa. Esta doble posibilidad es admitida por la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, al afirmar en su apartado quinto, punto 1, que «Cuando se presenten en el Registro de la Propiedad documentos públicos derivados de la aprobación de expedientes de concentración parcelaria, deslinde, expropiación forzosa, de transformación o equidistribución urbanística, y de parcelación, segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, que no incorporen la representación gráfica catastral de las nuevas fincas resultantes, así como en los supuestos del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, los documentos presentados para la inscripción deberán incorporar la referencia catastral y la certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las parcelas catastrales afectadas referidas a la situación anterior al hecho, acto o negocio objeto de inscripción, junto con la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes derivada de los planos que reflejen dichas alteraciones, que deberá cumplir las especificaciones técnicas contempladas en el apartado séptimo de esta resolución».

Así, puede suceder que el proyecto de reparcelación incorpore ya la representación gráfica catastral de las fincas de resultado, por haberse asignado a estas una referencia catastral antes de la inscripción de aquel. Este supuesto es contemplado por la Resolución Conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro de 23 de septiembre de 2020, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros

requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad en su apartado decimoquinto, punto 4, bajo el título «Asignación de la referencia catastral con carácter previo a la inscripción».

Fuera de ese supuesto especial, será necesario aportar la representación gráfica alternativa de las fincas de resultado conforme a la regla general prevista en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, siendo de aplicación la norma contenida en el artículo 204 de la misma.

#### *B) Agrupación instrumental y posterior división*

Esta otra fórmula, la de la llamada agrupación instrumental, se traduce en la realización por el proyecto de dos clases de modificaciones de entidades hipotecarias sucesivas: la agrupación de las fincas de origen en una sola y la posterior división de la finca agrupada para formar las fincas de resultado.

A esta modalidad se refiere el artículo 7.5 del Real Decreto 1093/1997 al disponer que «En el caso de que en el proyecto se lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las fincas de origen que forman parte de la unidad de ejecución, se describirá la finca agrupada, que deberá comprender solamente los terrenos físicamente incluidos en la unidad de que se trate resultante de la agrupación de todas ellas».

El artículo 18.2 del mismo Real Decreto contempla la forma de inscripción en estos términos: «Si se hubieran agrupado en el proyecto las fincas de origen, la inscripción de la agrupación se practicará a favor de la comunidad de los interesados en el procedimiento y en la nota de referencia se hará constar su carácter instrumental».

Desde el punto de vista de la coordinación entre el Registro y el Catastro, la Resolución Conjunta de 2015 antes citada establece en su apartado decimocuarto, 3.A, párrafo tercero, que «Cuando para practicar la inscripción registral se haya optado por la agrupación instrumental de todas las fincas afectadas por el expediente de equidistribución para su posterior división como fincas independientes, no será necesaria la inscripción previa de la representación gráfica de la misma, sin perjuicio de la observancia en su descripción del criterio antes expresado en relación con la delimitación cartográfica de la Unidad conforme a lo dispuesto en el artículo 9 letra b) de la Ley Hipotecaria, al objeto de proceder a la inscripción y coordinación de las fincas resultantes».

#### **4. LA SEGREGACIÓN O DIVISIÓN DE FINCAS «A CABALLO»**

El supuesto más común de fraccionamiento de fincas mediante el proyecto de reparcelación es el aplicable en aquellos casos en que se trate de fincas de origen que solo parcialmente se encuentran situadas dentro de la unidad reparcelable.

Como vimos anteriormente, los artículos 68.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 8.2 del Real Decreto 1093/1997, consideran a los proyectos de equidistribución como títulos materiales hábiles para realizar modificaciones de entidades hipotecarias.

La primera utilidad de esta habilitación legal que salta a la vista es que se trata de la traducción al ámbito registral del mandato que late en la legislación urbanística consistente en que los efectos del proyecto de reparcelación queden circunscritos a los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, de acuerdo

con el artículo 77.1 del Reglamento de Gestión, antes transcrito, y con el 68.1 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Si en el proyecto solo pueden tener la consideración de fincas aportadas aquellas cuyos límites físicos sean completamente interiores a la unidad, no se escapa que cuando alguna finca registral se encuentre solo parcialmente incluida en ella el proyecto deberá separar la parte interior y la exterior como fincas registrales independientes. Esta separación constituye, pues, una operación formalizada en dicho instrumento con carácter previo a las propiamente reparcelatorias, de tal modo que la finca aportada coincidirá con la porción que queda dentro de la unidad o ámbito correspondiente y que será precisamente la que se computará a los efectos de la determinación del aprovechamiento urbanístico que habrá de hacerse efectivo sobre las fincas de resultado de la reparcelación. La porción que queda fuera de la unidad no participará del proceso reparcelatorio.

Esta separación por los proyectos de reparcelación de las partes interna y externa de las fincas parcialmente incluidas en el ámbito suele realizarse normalmente mediante la oportuna segregación de la parte exterior; si bien no encontramos obstáculo alguno en que la porción que se segregue sea la interior quedando la exterior como resto<sup>2</sup>.

Tampoco parece descartable la posibilidad de que aquella separación se realice, no por segregación, sino mediante la operación de división, lo que puede resultar de utilidad cuando al fraccionar la finca resulten, por la especial geometría del ámbito, varias porciones internas distantes entre sí. Claro que el mismo efecto podría también lograrse mediante una segregación doble o múltiple o describiendo la porción resultante como finca discontinua, pero entendemos que la elección corresponde al redactor del proyecto.

En todo caso, se opte por la segregación o por la división, es preciso que el proyecto de reparcelación contenga la representación gráfica alternativa tanto de la parte interior como de la exterior en aras de la necesaria coordinación con el Catastro. Así lo entiende la Resolución Conjunta de 2020, antes citada, cuando señala en su apartado decimocuarto, 1.b, párrafo segundo, que «A tal efecto, debe tenerse presente que cuando la actuación administrativa afecte solo parcialmente a alguna de las parcelas que hayan de integrarse en la misma, será necesario que la representación gráfica que se aporte identifique y determine gráficamente tanto la superficie afectada por el expediente como la referida a la parte excluida, siempre respetando la delimitación perimetral externa de las parcelas afectadas». En estos casos, el Proyecto realizará las segregaciones —o divisiones— correspondientes a fin de separar la parte de la finca interior y la exterior de las fincas originarias que se encuentren en esta situación, debiendo atenderse a la previsión contenida en el apartado quinto de la misma Resolución Conjunta cuando establece que «En las segregaciones, la regla general implica que habrá de inscribirse y coordinarse la representación gráfica georreferenciada tanto del resto de la matriz como de la porción segregada. Sin embargo, cuando se trate de fincas registrales con segregaciones o expropiaciones pendientes, que no hayan accedido al folio registral de la matriz y en las que no sea posible la determinación de la finca restante, la inscripción gráfica georreferenciada podrá limitarse exclusivamente a la parte segregada».

##### 5. LA SEGREGACIÓN O DIVISIÓN DE FINCAS PARCIALMENTE EDIFICADAS

Otra de las causas a las que pueden obedecer los fraccionamientos de fincas registrales afectadas por la actuación reparcelatoria es la contemplada en



el artículo 89 del Reglamento de Gestión Urbanística, que tras disponer en su apartado 1 que «Cuando en la unidad reparcelable estén comprendidos terrenos edificados con arreglo al planeamiento, estos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan», añade en el apartado 2 que «Si se trata de fincas que solo están parcialmente edificadas, la regla anterior solo será aplicable a la parte de finca que esté edificada, pudiendo segregarse la superficie libre».

En consecuencia, en estos casos puede segregarse la superficie libre de edificación, dado que la parte edificada no es objeto de nueva adjudicación, si bien tampoco en este supuesto parece descartable que el fraccionamiento se pueda realizar en el proyecto por división de la finca en lugar de por segregación.

Por otro lado, para estos casos de edificaciones existentes en alguna de las fincas de origen de la reparcelación ha de estarse a lo dispuesto por el artículo 7.7 del Real Decreto 1093/1997, según el cual el proyecto de equidistribución debe contener «la descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican» y que «se expresarán, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral». Esta materia ha quedado también afectada por las normas sobre coordinación previstas por la Ley 13/2015, que ha sustituido la regulación que de las declaraciones de obra nueva contenía el antiguo artículo 208 de la Ley Hipotecaria por el contenido del nuevo artículo 202, el cual exige que la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación quede identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, exigencia que parece extensible sin dificultad a los proyectos de reparcelación<sup>3</sup>.

Hasta ahora hemos visto algunos supuestos de modificación de entidades hipotecarias por parte de los proyectos de reparcelación previstos expresamente en el ordenamiento urbanístico, pero no se agotan en ellos las posibles utilidades de estas operaciones, como vamos a exponer en los apartados siguientes.

6. LA AGRUPACIÓN O AGREGACIÓN COMO MEDIO DE IDENTIFICACIÓN FÍSICA Y GRÁFICA DE UNA FINCA APORTADA: PLURALIDAD DE FINCAS REGISTRALES COMPRENDIDAS EN UNA ÚNICA PARCELA CATASTRAL.

Dada la vocación del proyecto de reparcelación de consolidarse jurídicamente mediante su inscripción registral, cada finca aportada se corresponde con una finca registral diferente, de tal modo que si aquella no estuviera inscrita, el proyecto se encargaría de inmatricularla. Así lo prevén tanto el artículo 68.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, antes expuesto, como el artículo 8.1 del Real Decreto 1093/1997, según el cual «La aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para (...) 1. La inmatriculación de fincas que carecieren de inscripción (...)». Por lo tanto, el capítulo de fincas aportadas de todo proyecto de reparcelación se organiza sobre la base de fincas registrales.

Además, tras la citada Ley 13/2015, se ha acentuado la exigencia de realizar la identificación gráfica de las fincas aportadas que ya recogía el artículo 82 del Reglamento de Gestión Urbanística, que en su apartado 1.f enumera los planos que necesariamente ha de contener todo proyecto de reparcelación, entre los que figuran el plano de delimitación e información (con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás



elementos existentes sobre el terreno), el plano de adjudicación (con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas) y un plano superpuesto de los dos anteriores.

Pero no siempre es posible establecer una perfecta correspondencia entre la finca registral de origen y una parcela catastral determinada ni una perfecta identificación física de la primera. En estos casos puede resultar necesario acudir a una modificación de entidades hipotecarias para cumplir con las exigencias legales.

Las dificultades aludidas pueden provenir, y así sucede con frecuencia, de la existencia de una única parcela catastral conformada por varias fincas registrales. Si se conocen con exactitud la ubicación, la superficie y los límites exactos de cada una de estas fincas registrales, cada una de ellas podrá constituir una finca aportada independiente, con su respectiva representación gráfica y haciéndose constar su coincidencia parcial con la parcela catastral correspondiente.

Sin embargo, en ocasiones no es posible identificar y ubicar de manera exacta cada una de las fincas registrales que componen una única parcela catastral, por lo que entendemos que no pueden sino considerarse y grafarse de manera conjunta, como una sola finca aportada. En estos casos, el proyecto de reparcelación, habilitado legalmente, como vimos, para realizar modificaciones de entidades hipotecarias, puede agrupar las diferentes fincas registrales que conforman la parcela catastral para que la finca aportada quede definida como la resultante de esta agrupación. El mismo efecto podría lograrse a través de la agregación de fincas, siempre que se cumplan los requisitos al efecto previstos en el artículo 48 del Reglamento Hipotecario.

A su vez, dentro de este supuesto caben dos posibilidades, cada uno con su propio tratamiento, como pasamos a exponer.

#### *A) Fincas registrales con idéntica estructura de titularidades*

La primera hipótesis se da cuando la estructura de la propiedad de las diferentes fincas registrales afectadas por la agrupación es idéntica en todos los casos, bien por pertenecer todas las fincas registrales a un propietario único, o bien por ser varios los copropietarios cuyas cuotas indivisas se repiten sin alteración en cada una de ellas.

En este caso no se plantea problema especial, ya que la misma estructura de la titularidad existente en las fincas afectadas será trasladada a la finca agrupada que constituirá la finca de origen del proyecto de reparcelación, sin perjuicio de la posibilidad de que respecto de ella se hagan constar los excesos o defectos de cabida que correspondan.

#### *B) Fincas registrales con diferente estructura de titularidades*

Puede suceder que las fincas registrales no identificables individualmente pero incluidas de forma conjunta en la misma parcela catastral pertenezcan a diferentes titulares o a comunidades de bienes con distinta estructura de propiedad.

En estos supuestos, entendemos que la diferente estructura de titularidades no impide la agrupación, conforme al artículo 45, párrafo tercero, del Reglamento Hipotecario, según el cual «*No obstante lo dispuesto en el artículo anterior podrán agruparse fincas pertenecientes a distintos propietarios, siempre que se determine*

*de acuerdo con lo que resulte del título, la participación indivisa que a cada uno de ellos corresponda en la finca resultante de la agrupación».*

El principal problema que se plantea en el supuesto descrito es el derivado de las diferencias existentes con frecuencia entre las superficies que constan en el Registro y la cabida real resultante de las mediciones efectuadas y aprobadas por los redactores del proyecto.

A nuestro juicio, para salvar esta dificultad habría que calcular la proporción que correspondería a cada uno de los propietarios de las fincas objeto de agrupación en la finca resultante de esta operación considerando inicialmente las superficies registrales respectivas, para después trasladar esta misma proporción a la superficie real total obtenida mediante las mediciones técnicas oportunas. Una vez realizada la agrupación habría de rectificarse la cabida registral de la finca agrupada para hacer constar la real a través del correspondiente exceso o defecto de cabida y las cuotas obtenidas de la primera operación se aplicarían a esa superficie real total. Esta solución parece avalada por la aplicación analógica del artículo 387 del Código Civil, relativo al deslinde cuando los títulos indican un espacio mayor o menor del que comprende la totalidad del terreno, de tal modo que el aumento o la falta de la cabida real respecto de la registral se distribuiría proporcionalmente entre las diferentes fincas afectadas.

#### 7. LAS MODIFICACIONES DE ENTIDADES HIPOTECARIAS COMO MEDIO DE RESOLVER O DE AISLAR SITUACIONES CONFLICTIVAS

Cuando durante el proceso de formación y redacción de los proyectos de reparcelación se pone de manifiesto la existencia de una situación de discrepancia o conflicto entre dos o más propietarios, ni el ayuntamiento ni las juntas de compensación ni los promotores son competentes para su resolución pues esta solo corresponde a la jurisdicción civil a falta de acuerdo entre las partes. En este sentido, el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística establece en su primer inciso que «4. Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los tribunales ordinarios».

Ahora bien, ello no significa que los redactores del proyecto no puedan realizar un análisis crítico de la documentación presentada por los propietarios a fin de clasificar la situación de conflicto en alguna de las categorías previstas por la legislación y que, en ocasiones, podría llevar a descartar la concurrencia de aquella situación por carencia manifiesta de fundamento o sustento documental suficiente<sup>4</sup>.

Entre las diferentes situaciones de conflicto entre propietarios sobre una finca o parte de fincas incluida en la unidad de actuación correspondiente cabe destacar, en primer lugar, las situaciones de doble inmatriculación. A ellas se refiere el artículo 10.1 del Real Decreto 1093/1997, según el cual «Cuando la finca incluida en el proyecto de equidistribución (...) constare doblemente inmatriculada, por haberse practicado la nota correspondiente con anterioridad a la iniciación del procedimiento de equidistribución, o dicha doble inmatriculación resultare probada como consecuencia de las operaciones del propio proyecto, deberán considerarse interesados en el proceso los titulares registrales de la finca doblemente inmatriculada, según cada inscripción, lo que supondrá el mantenimiento de dicha situación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el

orden jurisdiccional civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública. En la inscripción de las fincas de resultado se harán constar las circunstancias correspondientes a las fincas de origen que hubieren sido objeto de doble inmatriculación».

Además de la doble inmatriculación, el conflicto puede surgir de una discrepancia entre propietarios, ya medie o no entre ellos un procedimiento judicial. El citado artículo 103.4 del Reglamento de Gestión, tras referirse en los términos expuestos a estas discrepancias, añade seguidamente que «El proyecto de reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda».

El Real Decreto 1093/1997 añade otra categoría, consistente en que, existiendo un procedimiento judicial en orden a la titularidad de una finca, se hubiere tomado anotación preventiva de la demanda. A este supuesto se refiere su artículo 10.3, según el cual «Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso la inscripción de la finca de resultado se practicará a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada».

Como se ha expuesto, todos los casos de conflicto entre propietarios pueden quedar disueltos en virtud de eventuales acuerdos transaccionales entre las partes, que podrían instrumentarse a través del proyecto de equidistribución mediante modificaciones de entidades hipotecarias. Este sería, por ejemplo, el caso de alcanzarse entre los interesados un acuerdo consistente en repartir entre ellos la superficie conflictiva, lo que podría lograrse mediante su división o segregación. El proyecto procedería a instrumentar la operación correspondiente, aportando cada propietario una de las fincas o porciones distribuidas entre ellos. También cabría que, de forma simultánea a la división o segregación, se acordara la agrupación o agregación de las aludidas fincas o porciones a otras fincas de los interesados respectivamente.

Puede surgir un problema adicional a las situaciones de conflicto cuando estas tienen lugar, no respecto de la totalidad de una finca registral de origen, sino solamente de una parte de ella, acaso con una superficie muy reducida en relación con la cabida total de la finca. En tales casos cabe plantearse la posibilidad de aislar, mediante la oportuna segregación, las superficies que se encuentren en alguna de estas situaciones a fin de minimizar al máximo su impacto sobre los derechos de los propietarios afectados por ellas evitando que la totalidad de la finca de resultado que se corresponda con la finca de origen quede contaminada por el conflicto limitado a aquella superficie, lo que podría ser perjudicial en orden a la eventual voluntad de enajenación por alguno de ellos.

#### 8. OTRAS POSIBLES UTILIDADES DE ESTAS OPERACIONES

Por último, cabe añadir que, con independencia de los supuestos en los que, según lo dicho, puede resultar de utilidad la instrumentación a través de los proyectos de reparcelación de distintas modificaciones de entidades hipotecarias, no parece aventurado sostener que estas puedan realizarse con cualquier otra finalidad legítima e incluso por razones de mera conveniencia u oportunidad.

Así parece entenderlo GARCÍA GARCÍA<sup>5</sup> cuando afirma que «Tampoco habría que descartar, en relación con una finca de origen demasiado extensa, que se pretendiese dividirla previamente en varias, al objeto de que las fincas de

resultado se correspondiesen con las respectivas de origen, si es que se pretende formar varias de resultado en equivalencia de las respectivas de origen. Claro que también cabría formar varias fincas de resultado señalando su correspondencia con una sola finca de origen. La opción por una u otra fórmula dependerá de las circunstancias de cada caso. Lo importante ahora es resaltar que el título de reparcelación es suficiente para la práctica de todo tipo de modificaciones de entidades hipotecarias en las fincas de origen».

## NOTAS

<sup>1</sup> LANZAS MARTÍN, E.P. (2019). Fincas parcialmente incluidas en un ámbito reparcelatorio: su fraccionamiento y la enajenación de aprovechamientos o cuotas indivisas. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 776, 3171-3185.

<sup>2</sup> CAMY se planteó en su día si la porción segregada había de ser la de superficie inferior, para decantarse por la solución negativa: «no existe precepto alguno que obligue a separar una u otra porción, pues si bien es cierto que la Real Orden de 20 de octubre de 1960 dispuso que lo fuera la menos importante, sobre que este extremo es de apreciación libre del segregante, es muy dudoso que dicha Real Orden continúe vigente, ya que no se recoge su doctrina en el actual Reglamento (...)». CAMY SÁNCHEZ-CANETE, B. (1969). *Comentarios a la legislación hipotecaria*. Volumen 1. Granada. Centro de Estudios Hipotecarios.

<sup>3</sup> Sobre esta cuestión puede verse LANZAS MARTÍN, E.P., La georreferenciación de edificaciones y de fincas resultantes de una reparcelación, *RCDI* núm. 774, 2019, 2145-2155.

<sup>4</sup> En este sentido, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 11 de marzo de 2011 (*RJ* 538) afirma que las pretensiones de los interesados a los efectos de la calificación de las titularidades dudosas en los expedientes reparcelatorios han de invocarse «de forma inequívoca, fundada y no meramente voluntarista». Por su parte, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en su sentencia número 1627/2006, de 24 de noviembre (*RJCA* 2007347) señala lo siguiente: «De lo expuesto hasta ahora se sigue la conclusión de que los demandantes no justificaron la situación concreta de la finca de su propiedad en vía administrativa ni la han acreditado en este proceso; es más, no existe un principio de prueba o un mero indicio con fuerza bastante para suscitar a la Sala dudas razonables acerca de su posible ubicación dentro de las fincas de aportación núm. 016 o núm. 017, por lo que no es procedente declarar a ninguna de las dos de titularidad dudosa en una extensión de 4.100 m<sup>2</sup>, lo que implica la desestimación del presente recurso Contencioso-Administrativo, al no haber quedado desvirtuados en este proceso los fundamentos de la decisión administrativa impugnada».

<sup>5</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M. (1999). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo V: Urbanismo y Registro, Ed. Civitas.