

3. URBANISMO

Innecesariedad de la aportación de la escritura de constitución de la junta de compensación para la inscripción del proyecto de reparcelación y modificación del título reparcelatorio.

*The unnecessary nature of the deed
of constitution of the Compensation Board
for the registration of the reparation project
and amendment of the project title*

por

VICENTE LASO BAEZA

Laso & Asociados Despacho Jurídico y Urbanístico

RESUMEN: El presente comentario trata sobre la insuficiencia de la escritura de constitución de la Junta de Compensación como documento que ha de acompañar al Proyecto de Reparcelación para su inscripción en el Registro de la Propiedad a fin de identificar a los propietarios de suelo que integran la comunidad reparcelatoria. Por otro lado, se trata también el supuesto de un nuevo proyecto de reparcelación cuando se produzcan modificaciones esenciales en uno previo ya aprobado o, en otro caso, cuando su objeto es la corrección de meros errores mediante las denominadas operaciones jurídicas complementarias.

ABSTRACT: *The deed of incorporation of the Compensation Board is insufficient to identify all the land owners in the reparation process, which is why it is not justified to include it with the Reparceling Project for its registration in the Land Registry. On the other hand, it also deals with the case of a new reparation project when essential modifications are made to a previous one that has already been approved or, in another case, when its purpose is the correction of mere errors through so-called complementary legal operations.*

PALABRAS CLAVE: Escritura pública. Constitución. Junta de Compensación. Modificación. Proyecto. Reparcelación. Operación jurídica complementaria.

KEY WORDS: *Public deed. Constitution of the compensation board. Modification. Reparceling project. Complementary legal operation.*

SUMARIO: I. CONSIDERACIÓN INICIAL.—II. LAS RESOLUCIONES DE 27 DE ENERO DE 2021 Y 18 DE ENERO DE 2022. 1. LA APORTACIÓN DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA REPARCELACIÓN. 2. LA INSUFICIENCIA DE UNA MERA INSTANCIA PARA LA SUBSANACIÓN DEL TÍTULO REPARCELATORIO.—III. SOBRE LA APORTACIÓN DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA REPARCELACIÓN. 1. LA NO EXIGENCIA DE LA UNIÓN DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN AL TÍTULO REPARCELATORIO PARA SU INSCRIPCIÓN. 2. LA INOPERATIVA JUSTIFICACIÓN CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN DE 27 DE ENERO DE 2021.—IV. SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL TÍTULO REPARCELATORIO.

I. CONSIDERACIÓN INICIAL

Las dos resoluciones a las que seguidamente se hace referencia se ocupan de la inscripción de un mismo Proyecto de Reparcelación correspondiente a un concreto Sector de las Normas Subsidiarias de un municipio de la Comunidad de Madrid cuyo proceso de gestión tiene lugar bajo la aplicación del sistema de compensación, intento de inscripción ante el que se plantean dos defectos cuyo análisis resulta de interés.

Así, de un lado, a partir de los defectos observados en una primera resolución en relación con el título reparcelatorio que fue presentado para su inscripción, en una resolución posterior se plantea, a la vista de la instancia presentada para su subsanación, su suficiencia a tal fin.

De otro, en la primera Resolución de 27 de enero de 2021 se identifica como defecto la falta de aportación de la escritura de constitución de la Junta de Compensación acompañando al título reparcelatorio cuya inscripción se pretendía.

II. LAS RESOLUCIONES DE 27 DE ENERO DE 2021 Y 18 DE ENERO DE 2022

1. LA APORTACIÓN DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA REPARCELACIÓN

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública se ha pronunciado en sus Resoluciones de 27 de enero de 2021 y 18 de enero de 2022 sobre la negación de la inscripción de una certificación administrativa aprobatoria de un proyecto de reparcelación correspondiente a un concreto Sector de las Normas Subsidiarias de un municipio de la Comunidad de Madrid cuyo proceso de gestión tiene lugar bajo la aplicación del sistema de compensación.

En la primera de las resoluciones, en efecto, se da cuenta, entre otros y por lo que aquí interesa, de un concreto defecto observado en la nota de calificación consistente en la necesaria aportación de la escritura de constitución de la Junta de Compensación por ser el documento donde consta la comparecencia de todos los intervenientes en el Proyecto, ante lo cual el recurrente se limita a señalar el desconocimiento de su justificación toda vez que la escritura fue aportada por correo electrónico que fue dirigido a quien lo solicitó desde el Registro.

Al ocuparse de dicho defecto la resolución señala lo siguiente:

«Conforme al artículo 108.2.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, “la gestión de la actividad de ejecución podrá llevarse a cabo: En Junta de Compensación, cuya constitución será preceptiva cuando los propietarios cuya iniciativa haya dado lugar a la aplicación del sistema no representen la totalidad de la superficie de suelo del sector o unidad de ejecución. La Junta de Compensación tendrá la consideración de ente corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa y la de la constitución de sus órganos directivos”.

La Junta de Compensación, cuyo procedimiento de aprobación de estatutos y bases de actuación se regula en los artículos 161 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, debe constituirse en escritura pública en la que se designen sus órganos rectores, añadiendo el artículo 163 que “(...) copia autorizada de la escritura de constitución y de las adhesiones, en su caso, se trasladará al órgano urbanístico actuante, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de treinta días.

(...) Aprobada la constitución, el órgano actuante elevará el acuerdo junto con la copia autorizada de la escritura a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras”.

Es preciso, por tanto, que se aporte la mencionada escritura de constitución de la Junta de Compensación, cuya inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras adquiere carácter constitutivo, sin que pueda acogerse la alegación de la recurrente de que ya fue aportada al Registro por medio de correo electrónico por las razones expuestas en fundamentos anteriores».

Sucesivamente, la Resolución de 18 de enero de 2022 refleja en el relato de los Hechos que fue aportada al Registro de la Propiedad copia autorizada de la escritura de constitución y estatutos de la Junta de Compensación, lo que determinó que por la registradora se tuviera por subsanado el defecto en cuestión «aun cuando no consta inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas».

2. LA INSUFICIENCIA DE UNA MERA INSTANCIA PARA LA SUBSANACIÓN DEL TÍTULO REPARCELATORIO

Los defectos opuestos por la registradora para la inscripción del Proyecto de Reparcelación cuya subsanación se pretendió a través de una mera instancia fueron los siguientes así reflejados en la Resolución de 27 de enero de 2021:

«— *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.*

— *Los archivos GML que contienen la representación gráfica de las fincas de resultado fueron enviados por correo electrónico, no existiendo forma de autentificar su contenido con relación al documento inscribible, debiendo formar parte integrante del título inscribible y corresponderse totalmente el perímetro de las fincas que resulta de sus respectivas representaciones gráficas con el contenido del proyecto de reparcelación, por ser esta la ordenación aprobada por el Ayuntamiento.*

— *El número de archivos GML es superior a las fincas resultantes del proyecto; existen problemas de identificación que no permiten alcanzar una correcta vincula-*

ción entre el archivo GML comprensivo de la representación gráfica y la concreta finca a que se refiere, estimando que el número de fincas resultantes y archivos GML deben coincidir y ser nombrados dichos archivos GML de forma que permitan la vinculación con la correspondiente descripción literaria.

— Igualmente se aprecian discrepancias entre las superficies que arrojan las representaciones gráficas y las que resultan de su descripción literaria en el título inscribible, entendiendo la registradora que ambas deben coincidir; sumando la superficie de las fincas resultantes del proyecto (205526,93 metros cuadrados), esta resulta ser inferior a la superficie del ámbito (217200 metros cuadrados), superficie esta última que también difiere de la superficie que arroja la suma de los archivos GML (217242,42 metros cuadrados); dos de las manzanas de parcelas aparecen georreferenciadas en algún lugar del Océano Atlántico, debiendo tratarse de un error de transcripción, a juicio de la registradora; la existencia de unas franjas de terreno libres en las partes Norte y Sur de la parcela catastral, las cuáles no se mencionan en la certificación ni están incluidas en ninguna de las fincas resultantes, sin que pueda ello entenderse como un «giro» o «desplazamiento» de la cartografía catastral».

III. SOBRE LA APORTACIÓN DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA REPARCELACIÓN

1. LA NO EXIGENCIA DE LA UNIÓN DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN AL TÍTULO REPARCELATORIO PARA SU INSCRIPCIÓN

La exigencia de aportación de la escritura de constitución de la Junta de Compensación como condición para la inscripción del Proyecto de Reparcelación se justifica en la primera de las Resoluciones, la de 27 de enero de 2021 «*por ser el documento donde consta la comparecencia de todos los intervenientes en el Proyecto*».

Dicha exigencia, sin embargo, más allá de ser insuficiente para alcanzar el objetivo expresamente señalado por la resolución según lo que se dirá, carece de cobertura legal y reglamentaria pues, en la diferenciación que efectúa la Resolución de 18 de enero de 2022 entre título inscribible en sentido formal y material, al tratar del primero queda claro que el título para la inscripción de la reorganización de la propiedad que siempre conlleva un instrumento reparcelatorio se corresponde con la certificación administrativa de la aprobación definitiva del correspondiente proyecto.

Así resulta, en efecto, del artículo 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en el que, fuera del supuesto de la escritura pública como título igualmente inscribible cuando fuera otorgada por el conjunto de los titulares de suelo y aprovechamiento del ámbito reparcelatorio, se refiere como título inscribible «*la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto*».

La certificación administrativa, a su vez, dice el anterior artículo 2.2 que deberá expedirse por el Secretario de la entidad u órgano actuante en ejemplar duplicado y con inserción literal del acuerdo adoptado, que deberá expresar, salvo en los casos en que así se especifique, que el acto ha puesto fin a la vía administrativa y, en fin, que deberá expresar las circunstancias sobre las personas, derechos y las fincas de las que, en el caso de la reparcelación, se ocupa detalladamente el artículo 7 siguiente.

Según lo anterior, por lo tanto, del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no se desprende que, a la certificación acreditativa de la aprobación del proyecto de reparcelación expresiva, además, de las circunstancias que según su artículo 7 ha de contener para su inscripción, deba incorporarse la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

2. LA INOPERATIVA JUSTIFICACIÓN CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN DE 27 DE ENERO DE 2021

Como se viene diciendo, la razón dada en la Resolución de 27 de enero de 2021 para exigir la aportación de la escritura de constitución de la Junta de Compensación en orden a la inscripción del Proyecto de Reparcelación es que es en dicho documento *«donde consta la comparecencia de todos los intervenientes»*.

Frente a ello, sin embargo, es lo cierto que los intervenientes en un proceso reparcelatorio a través del sistema de compensación en el que, actuando conforme al sistema de compensación, fuera precisa la constitución de una Junta de Compensación, en modo alguno se corresponden necesariamente con aquellos propietarios que hubieran comparecido en el otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

Así tiene lugar, en efecto, por las siguientes razones:

a) Por cuanto la formalización de la incorporación a una Junta de Compensación, además de articularse a través del otorgamiento de la escritura de constitución, habitualmente también tiene lugar mediante escritura de adhesión.

b) La posibilidad de adhesión separada, que se encuentra expresamente prevista en el artículo 163.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, ordinariamente viene contemplada tanto en la propia escritura de constitución de la Junta de Compensación como en sus Estatutos en los que se concede un plazo concreto para el otorgamiento de la escritura y para su comunicación a los órganos de la Junta de Compensación. A estos efectos, si bien el referido artículo 163.5 deja abierta la definición del plazo, impone que pueda tener lugar la adhesión de modo separado (*«los propietarios o interesados que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo que al efecto se señale»*).

c) Si bien el sistema de compensación está legalmente configurado como un sistema de ejecución de carácter voluntario de tal modo que la incorporación a la Junta de Compensación no constituye un deber sino la manifestación de una facultad cuyo no ejercicio desencadena la aplicación de la expropiación forzosa, nada impide, y es también habitual que así tenga lugar, que dicha entidad deje abierta la posibilidad de la adhesión incluso una vez ya transcurrido el plazo inicialmente ofrecido para su formalización.

d) La anterior posibilidad encuentra una clara justificación ante los inconvenientes que inevitablemente están siempre ligados a la necesidad de tener que tramitar la expropiación de los propietarios no adheridos pues, como es notorio, en tanto no se le dé término mediante el levantamiento del acta de ocupación y pago, al propietario no adherido no se le puede ocupar su suelo, no puede asignar la Junta de Compensación finca de resultado alguno con el que se corresponda y no puede expulsársele del folio registral.

e) La presencia de propietarios no adheridos a una Junta de Compensación en el desarrollo del proceso reparcelatorio se puso de manifiesto en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero

de 1999 que, al pronunciarse sobre la posibilidad de la reparcelación parcial en aquellos supuestos en los que los suelos de los propietarios no adheridos estuvieran todavía pendientes de expropiación, sostuvo lo siguiente: «*Una cuestión que se ha planteado en la doctrina y en la jurisprudencia es si cabe la posibilidad de la compensación parcial, esto es, la inscripción de la reparcelación derivada de la compensación urbanística, sin alterar la titularidad registral de los titulares no incorporados a la Junta, en tanto se solucione por vía de expropiación. La solución en el ámbito jurisprudencial ha sido negativa: así lo estimó la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de abril de 1988, para la cual es necesaria la previa expropiación de los titulares no incorporados a la Junta de Compensación para inscribir la reparcelación derivada del proyecto. El mismo criterio de la necesidad de previa expropiación y por tanto de la imposibilidad de inscripción parcial, ha sido recogido por el artículo 21 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (...).*

f) La figura de la empresa urbanizadora en el ámbito de las Juntas de Compensación, que está igualmente llamada a formar parte de ellas como un miembro más, no presupone su necesaria incorporación desde el origen según se cuida de señalar el artículo 163.2 del Reglamento de Gestión Urbanística al decir que «*La Junta quedará integrada (...), en su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen*», siendo igualmente habitual que los términos de su incorporación se definan en los Estatutos y que su materialización tenga lugar una vez aquella ya estuviera constituida.

g) De igual modo, el mismo apartado 2 del artículo 163 refiere que en la Junta de Compensación quedarán integradas las entidades públicas titulares de bienes incluidos en el ámbito objeto de desarrollo ya fueran de carácter demanial o patrimonial, lo cual opera en relación con las Administraciones municipal y autonómica en tanto que autoras del planeamiento objeto de gestión y ejecución, mas no de la Administración General del Estado o sus organismos públicos toda vez que en ambos casos la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas prevé en su artículo 139.1 que la incorporación tenga lugar «*previa adhesión expresa*».

h) Es notorio que la relación de propietarios incorporados a la Junta de Compensación no queda cerrada de una vez y para siempre en el momento del otorgamiento de la escritura de constitución pues nada puede impedir que sus suelos sean objeto de transmisión, situación a la que precisamente busca dar respuesta el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio mediante el desenvolvimiento de los efectos derivados de la práctica de la nota marginal de iniciación del procedimiento reparcelatorio por la atribución a favor de la Junta de Compensación de una *perpetuatio legitimationis* que la releva de tener que indagar la suerte de las fincas ante la posibilidad de su transmisión, siendo por ello los adquirentes quienes han de comunicar su nueva condición de propietarios con el alcance que resulta de los artículos 14 a 17 siguientes.

i) Por lo demás, no puede pasarse por alto tampoco la variedad de situaciones que pueden darse a lo largo de la vida de una Junta de Compensación en orden a la determinación de las titularidades afectadas, lo que se hace patente por la posible presencia de dobles o múltiples inmatriculaciones, de propietarios desconocidos o en ignorado paradero con la consiguiente participación del Ministerio Fiscal y la eventual integración de la Administración General del Estado en aquella conforme a los artículos 17 y 139 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, de resoluciones judiciales declarativas del dominio a favor de un nuevo titular no considerado en el origen, etc.

Es por todo ello, en fin, que lejos de ser relevante la escritura de constitución de las Juntas de Compensación para permitir la identificación de «*todos los intervinientes*» según dice la Resolución de 27 de enero de 2021, su otorgamiento lo que realmente supone es una manifestación previa sobre la presencia del *quorum* de superficie legalmente requerido para tal constitución teniendo en todo caso presente su posterior sometimiento a la Administración para su aprobación¹.

Para la identificación de los intervinientes, por lo tanto, deberá acudirse al título reparcelatorio, en el cual habrán de constar el conjunto de circunstancias a las que se refiere el artículo 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en particular la especificación de la titularidad de las fincas incluidas en el ámbito de actuación así como de las cargas y gravámenes inscritos sobre ellas, la especificación de las modificaciones producidas en la titularidad de las fincas de origen cuando no hubiera una coincidencia entre los datos del Registro y del Proyecto, la relación de los propietarios de fincas y aprovechamiento y de los titulares de cargas y gravámenes y, en fin, la expresa indicación de haber sido notificados en el expediente.

Por lo demás, llama la atención que, así como en la Resolución de 27 de enero de 2021 se dejara constancia de la observación contenida en la nota de calificación sobre la falta de aportación de la escritura de constitución de la Junta de Compensación en la que se destacó que su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras «*adquiere carácter constitutivo*», en la posterior Resolución de 18 de enero de 2022 se reproduzca el informe de la registradora remitido al Centro Directivo en el que se considera subsanado el defecto de la falta de aportación de la escritura de constitución de la Junta de Compensación «*aun cuando no consta inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas*».

IV. SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL TÍTULO REPARCELATORIO

Presentada una instancia privada para la subsanación de los defectos advertidos en el Proyecto de Reparcelación y confirmados en la Resolución de 27 de enero de 2021, la sucesiva Resolución de 18 de enero de 2022, acogiendo la doctrina sentada, entre otras, en la Resolución de 15 de junio de 2013, confirma su previa insuficiencia observada en la nota de calificación.

Así lo hace a partir de la distinción entre título inscribible en sentido formal y en sentido material considerando, en el caso de los proyectos de reparcelación, que en el primer caso se trata de la certificación administrativa acreditativa de su aprobación definitiva (arts. 2 y 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio) y en el segundo del acto administrativo de aprobación del proyecto (arts. 1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio y 65.1.a del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015).

Tal exigencia, dice la resolución, debe también predicarse respecto de los actos posteriores de modificación del Proyecto de Reparcelación, lo que debe contemplarse desde los siguientes criterios:

a) Se resalta que la alteración del título reparcelatorio puede tener lugar tanto de modo directo como por medio de las llamadas operaciones jurídicas complementarias² a que se refieren los artículos 113.3 y 174.5 con una regulación notoriamente escueta en cuanto a su alcance pues tan solo impone de modo genérico la necesidad de que no se opongan al proyecto de reparcelación ni al plan objeto de ejecución.

b) No obstante la escasa regulación sobre las operaciones jurídicas complementarias, se las cataloga como figura eficaz para corregir errores o defectos del proyecto de reparcelación siempre y cuando no supongan una alteración general o esencial, lo que ha de entenderse en el sentido de que no pueden reemplazar una reparcelación previamente aprobada³ ni incidir en sus determinaciones fundamentales.

c) Siendo posible que, cuanto menos, la modificación de un Proyecto de Reparcelación a través de una operación jurídica complementaria se extienda a la rectificación de errores materiales, la superación de su límite máximo ya señalado determina la necesaria elaboración «*de un nuevo, íntegro y distinto proyecto de reparcelación*», lo que así tiene lugar cuando se trate de «*variaciones de carácter tan sustancial como puede ser la situación, el cambio de titularidades en fincas aportadas y adjudicadas, la forma de adjudicación y en el reparto de beneficios y cargas*», único modo de respetar los derechos de todos los afectados.

d) Desde el punto de vista procedural se destaca la necesaria intervención del titular afectado y, en su caso, su conformidad, requisito, este último, que puede cobrar sentido en aquellos casos en los que los términos de las adjudicaciones objeto de alteración vienen prefigurados legalmente o cuando se incide sobre terceros adquirentes.

En el caso considerado en la Resolución de 18 de enero de 2022 a partir de la previa de 27 de enero de 2021 la objeción a la inscripción consistió en la existencia de determinadas segregaciones que si bien se habrían consignado en el proyecto aprobado, no quedaron formalizadas en la certificación presentada como trámite previo a la inscripción de las fincas resultantes, ante lo cual «*debe considerarse que el cauce procedural 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*».

Por el contrario, cuando no hubiera lugar a la segregación por encontrarse la finca íntegramente incluida en el ámbito reparcelatorio, afirma la resolución que «*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*».

CONCLUSIONES

I. Las Resoluciones de 27 de enero de 2021 y 18 de enero de 2022 plantean, entre otras cuestiones, dos circunstancias relevantes en orden a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los instrumentos reparcelatorios en aquellos casos en los que se actúa de acuerdo con el sistema de compensación.

II. La primera de ellas se refiere a la necesidad de aportar, junto al título reparcelatorio, la escritura de constitución de la Junta de Compensación para permitir la identificación de todos los intervenientes, lo cual plantea la doble interrogante de si tal exigencia cuenta con cobertura legal suficiente y, a su vez, si realmente dicha escritura de constitución está en condiciones de cumplir con la finalidad que se le atribuye.

III. De acuerdo con el artículo 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, fuera del supuesto de la escritura pública como título igualmente inscribible cuando fuera otorgada por el conjunto de los titulares de suelo y aprovechamiento del ámbito reparcelatorio, el título inscribible se corresponde con la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto dando cumplimiento a lo dispuesto en el precedente artículo 2.2, no refiriéndose en punto alguno la necesidad de aportar la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

IV. A su vez, el objetivo perseguido al advertir el defecto, esto es, la aportación de la escritura de constitución de la Junta de Compensación como medio para identificar a los intervenientes, resulta claramente inalcanzable con ese medio pues en la escritura se refleja un cuadro fijo de propietarios que queda al albur, entre otras eventualidades, de las adhesiones posteriores, las transmisiones de terrenos durante la vida de la Junta, la incorporación sobrevenida de empresas urbanizadoras, la situación de propietarios no adheridos a los que se permite la incorporación antes de dar inicio al expediente expropiatorio por facilitar la tramitación de la reparcelación, etc.

V. Las alteraciones de instrumentos reparcelatorios ya aprobados es también analizada en la Resolución de 18 de enero de 2022, a cuyo fin, de acuerdo con una doctrina ya recogida en resoluciones precedentes, se considera necesaria la redacción y tramitación de un nuevo proyecto cuando se produzcan modificaciones esenciales, considerando que, en otro caso, cabe abordarla a través de las denominadas operaciones jurídicas complementarias justamente por referirse a meros errores materiales o cuando no impliquen una alteración general o esencial, es decir, que no conlleven un reemplazamiento de una reparcelación previamente aprobada o una incidencia en determinaciones fundamentales de ella.

ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

- STS de 26 de abril de 1988
- STS de 20 de junio de 1998
- STS de 13 de noviembre de 2002
- RDGRN de 12 de febrero de 1999
- RDGRN de 14 de abril de 2003
- RDGRN de 15 de junio de 2013
- RDGSJFP de 27 de enero de 2021
- RDGSJFP de 18 de enero de 2022

BIBLIOGRAFÍA

LASO BAEZA, V., La situación de los propietarios no adheridos a una Junta de Compensación respecto de la confección e inscripción de un Proyecto de compensación, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 684, 2005 a 2018.

LASO MARTÍNEZ, J.L., Dictamen sobre el contenido de un proyecto de compensación respecto de los propietarios no adheridos a la Junta. Inscripción en el Registro, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 573, 393 a 426;

LANZAS MARTÍN, E.P., La alteración de la reparcelación a través de las llamadas operaciones jurídicas complementarias: contenido, requisitos y límites

de dichas operaciones, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 768, 2367 a 2381.

— El requisito de firmeza de los actos administrativos de naturaleza urbanística, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 762, 2092 a 2106.

NOTAS

¹ El artículo 163.5 del Reglamento de Gestión Urbanística establece que «*Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladará, al órgano urbanístico actuante, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en plazo de treinta días*».

² LANZAS MARTÍN, E.P., La alteración de la repartición a través de las llamadas operaciones jurídicas complementarias: contenido, requisitos y límites de dichas operaciones, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 768, 2367 a 2381.

³ La Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de noviembre de 2002 afirma, al ocuparse del artículo 113.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, que «*El precepto exige que las operaciones complementarias “no se opongan al proyecto de repartición”, y no se puede decir que unas operaciones de las que resultan 75 fincas cuando del proyecto de repartición solo habían resultado 39 fincas (casi un 100% más) no se oponga al proyecto de repartición. Según el artículo 72-1-b) del Reglamento de Gestión Urbanística, la repartición tiene por objeto, entre otros, “la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del Planeamiento”, y cuando de una configuración de la que resultan 39 fincas se pasa a otra de 75 fincas, se ha realizado sin duda una nueva configuración de fincas (aunque se mantenga el dibujo estructural de la primera repartición) y, consecuentemente, se ha variado de raíz una de las finalidades de este procedimiento de distribución de beneficios y cargas*».