

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

3250 *Resolución de 8 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota extendida por el registrador de la propiedad de Jerez de la Frontera n.º 2, por la que se practica la inscripción de una reparcelación urbanística forzosa con un determinado arrastre de las hipotecas de las fincas de origen contrario a lo señalado en el título inscrito.*

En el recurso interpuesto por doña M. B. M., en su calidad de Presidente de la Junta de Compensación del Sector (...) de Jerez de la Frontera, contra la nota extendida por el registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 2, don José Luis Díaz Durán, por la que se practica la inscripción de una reparcelación urbanística forzosa con un determinado arrastre de las hipotecas de las fincas de origen contrario a lo señalado en el título inscrito.

Hechos

I

Mediante sendas certificaciones administrativas del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera expedidas el día 1 de agosto de 2023, de acuerdos municipales de fecha 31 de mayo de 2022, relativos a la ratificación de dos proyectos de reparcelación forzosa de las fincas registrales número 34.879, 34.880 y 34.890 del Sector (...) del citado Ayuntamiento, se procedió a la reorganización urbanística de dos parcelas inscritas a favor de sendas sociedades mercantiles que no habían pagado su cuota en los gastos de urbanización, dividiéndose las mismas en varias fincas, unas de las cuales se adjudicaban a dichas sociedades mercantiles y otras a la junta de compensación en pago de la citada deuda urbanística, concretándose las hipotecas que gravaban las fincas primitivas en las fincas adjudicadas a las sociedades deudoras y dejando libre de cargas las fincas adjudicadas a la repetida junta de compensación.

II

Presentadas dichas certificaciones en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 2, fueron objeto de la siguiente nota de fecha 11 de septiembre de 2023:

«(...) en virtud de la calificación realizada, previa rectificación de la superficie de las fincas de origen, ha sido practicada la operación solicitada en los libros del Archivo del Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 2, en: Tomo Libro Folio Finca Inscripción Código Registral Único (...).

Se advierte que se han trasladado por subrogación real a las fincas resultantes de la reparcelación forzosa las hipotecas que gravaban las fincas de origen. Siendo así que no cabe liberar de dichas hipotecas ninguna de las fincas de resultado al no haber comparecido el acreedor hipotecario correspondiente a tal finalidad.—La hipoteca subsiste íntegramente mientras no se cancele, y cualquier novación, distribución, redistribución o liberación requiere como requisito imprescindible el consentimiento expreso del acreedor hipotecario afectado y, en su caso, de los titulares de las fincas sobre las que se concentre el gravamen, pero siempre, además, y no en lugar del

primero.–Así resulta de los artículos 122 y 123 de la LH.–Las modificaciones hipotecarias pretendidas en el documento calificado pero que por las razones apuntadas no son susceptibles de inscripción en los términos en dicho documento planteadas, podrán instrumentarse en escritura pública notarial otorgada con dicha finalidad (...).

III

Contra la anterior inscripción y nota de despacho, doña M. B. M., en su calidad de Presidente de una Junta de Compensación de Jerez de la Frontera, interpuso recurso el día 10 de octubre de 2023 en base a las siguientes alegaciones:

«Hechos.

Primero.

El 26 de febrero de 2021 se suscribe el acta de recepción de las obras de urbanización del Sector (...) del PGOU de Jerez de la Frontera.

Por tanto, habiéndose alcanzado los objetivos que estaban en sus Estatutos, la Junta de Compensación debe acometer las operaciones preparatorias de su disolución/liquidación.

Y ante tal tesitura, una de las cuestiones que deben ser resueltas es el de la morosidad apreciada entre algunos de los comuneros, que ha obligado al resto a soportar una sobrecarga económica para, con ella, poder afrontar la tarea urbanizadora en su plenitud. A tal efecto, en la Asamblea General de 13 de julio de 2021 se constató la existencia, entre otras, de las siguientes deudas:

291.469,42 euros la sociedad “Tempa Inmobiliaria, SL” y 301.639,53 euros la sociedad “Sevilla Promociones, SL”.»

«Tradicionalmente, la vía que se ha usado para intentar solucionar el problema de la morosidad ha sido la de acordar vías de apremio contra los comuneros renuentes a asumir sus cargas. Y es lo cierto que ello ha contribuido, de un modo u otro, a recuperar para la Junta de Compensación parte de las cantidades adeudadas. Pero, por un motivo o por otro, tras los apremios, quedaron pendientes de cobro las cantidades arriba apuntadas.

Ante esto, se dieron los siguientes pasos:

– Primero, se remitió un requerimiento de pago, mediante burofax, a cada uno de los referidos deudores (así como a los titulares de derechos reales limitados inscritos sobre sus fincas). Ninguna respuesta se obtuvo a dichos requerimientos.

– Agotadas, pues, las posibilidades de un abono voluntario de las citadas derramas atrasadas, se imponía el recurso a la vía de la reparcelación forzosa, de modo que la Junta de Compensación, en Asamblea General de 13 de julio de 2021 acordó el inicio del expediente de reparcelación forzosa contra dichos propietarios.

Igualmente, se consideró que lo más conveniente para los intereses de la Junta de Compensación era realizar la reparcelación forzosa en documentos independientes, uno por cada propietario moroso. De este modo, si se diera la eventualidad de que, en el trámite que restase hasta la inscripción registral los documentos reparcelatorios, uno de los dos morosos saldara su deuda, ello no impediría el «buen fin» del no definitivamente no hubiese cumplido con sus obligaciones económicas.

En consecuencia, se formularon dos documentos de reparcelación forzosa que se traducían en, síntesis y por lo que ahora interesa, en los siguientes detalles:

- Reparcelación forzosa relativa a Tempa Grupo Inmobiliario, SL.
- Datos de la finca sobre la que se propone la reparcelación forzosa (...).
- Fincas de resultado tras la reparcelación y adjudicaciones (...): [una finca a dicha sociedad y otra a la junta de compensación].

- Reparcelación forzosa relativa a Sevilla Hogar Promociones, SL.
- Datos de las fincas sobre las que se propone la reparcelación forzosa (...).
- Fincas de resultado tras la reparcelación: (...).
- Adjudicaciones (...) [una finca a dicha sociedad y otra a la junta de compensación].

Habida cuenta de que se aparecían hipotecas anotadas sobre las fincas de origen, en ambos documentos reparcelatorios se solicitó del Sr. Registrador que dichas hipotecas fuesen trasladadas a las fincas que habían sido adjudicadas a los propietarios morosos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1093/97.

Es necesario significar, que todos los acreedores hipotecarios con cargas anotadas sobre las fincas de origen han sido notificados de la tramitación del expediente reparcelatorio en cuestión, sin que ninguno de ellos haya manifestado oposición a la tramitación del mismo, considerando que, como se acaba de indicar, en el mismo se solicita que las concernidas hipotecas fuesen trasladadas a las fincas de resultado adjudicadas a los propietarios morosos.

Finalmente, sendos proyectos de reparcelación fueron ratificados por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, mediante resolución de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 18 de abril de 2023.

Segundo. Después de la tramitación procedimental que se acaba de detallar hasta llegar a la aprobación municipal de los proyectos de reparcelación en cuestión, estos fueron presentando ante el Registro de la Propiedad n.º 2 de Jerez de la Frontera para el asiento, inscripción y realización de las operaciones tabulares precisas para materializar las consecuencias de la reparcelación forzosa llevada a cabo.

El pasado 11 de septiembre se recibió notificación electrónica del referido Registro de la Propiedad, a través de la cual se trasladaba a mi representada el asiento practicado (asiento n.º 194/77).

Sin embargo, esta notificación también contiene la calificación negativa que se transcribe a continuación (el resaltado en mayúscula pertenece al texto transcrito):

“Se advierte que se han trasladado por subrogación real las fincas resultantes de la reparcelación [sic] forzosa las hipotecas que gravan las fincas de origen. Siendo así no cabe liberar de dichas hipotecas, ninguna de las fincas de resultado al no haber (...).

Comparecido el acreedor hipotecario correspondiente y a tal finalidad.–La hipoteca subsiste íntegramente mientras no se cancele y cualquier novación, distribución, redistribución o liberación requiere como requisito imprescindible el consentimiento expreso del acreedor hipotecario afectado y en su caso de los titulares de las fincas sobre las que se concentre el gravamen, pero siempre además y no en lugar del primero.–Así resulta de los artículos 122 y 123 de la LH.–Las modificaciones hipotecarias pretendidas en el documento calificado pero que por las razones apuntadas no son susceptibles de inscripción en los términos de dicho documento planteadas, podrán instrumentalizarse en el escritura pública notarial otorgada con dicha finalidad.”

Fundamentos de Derecho.

Primero. Lo primero que se debe significar es que el asiento practicado por el Sr. Registrador de la Propiedad frustra completamente el objeto de la reparcelación forzosa. Como queda debidamente justificado en el documento aprobado por el Ayuntamiento, dicha reparcelación forzosa es consecuencia de la situación de rebeldía en la que se encuentran estos propietarios en cuanto a sus obligaciones de afrontar, según su respectiva cuota de participación, los gastos de urbanización correspondientes al proceso de desarrollo urbanístico en el que se encuentran involucrados los suelos de su propiedad. Este impago, de cuantía muy sustanciosa, ha supuesto que el resto de los propietarios hayan tenido que adelantar la parte correspondiente a los morosos, si efectivamente querían culminar la urbanización del ámbito urbanístico. Esto así, sería un enriquecimiento injusto el hecho de que los suelos objeto de la reparcelación que aquí nos ocupa, no contribuyesen a los gastos de urbanización, como así están obligados,

con el consiguiente empobrecimiento de los propietarios que sí han cumplido –y en este caso en demasía– con tal obligación.

En definitiva, lo que verdaderamente se ha producido con el asiento practicado por el Sr. Registrador (que se trata de una inscripción parcial que ha llevado a efecto sin que le haya solicitado, contraviniendo el tenor literal del artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria, cuestión ésta que más adelante se abordará), es que la Junta de Compensación ha visto truncada la posibilidad de cobro de la parte proporcional de los gastos de urbanización, de suerte que ahora es titular de una finca registral que tiene un valor muy por debajo de la carga hipotecaria que se la ha asociado.

En cuanto a la habilitación legal para llevar a efecto la reparcelación forzosa por impago de cuotas de urbanización el artículo 95 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, determina que la inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización correspondientes. También el artículo 101.4 de la misma ley establece que el régimen de la reparcelación forzosa puede seguirse respecto de las personas propietarias incorporadas al sistema de compensación que incumplan las obligaciones inherentes a dicho sistema. La causa de la obligación legal de contribuir a los costes de urbanización se encuentra, precisamente, en los beneficios que dicho desarrollo genera para el propietario.

Asimismo, es necesario resaltar que las obligaciones derivadas de los planes de ordenación urbanística son obligaciones de carácter real que dan una preferencia de cobro sobre el bien afectado por encima de cualquier otro crédito, pues en este caso lo que se debe perseguir es garantizar la satisfacción de un interés público (la ejecución de la urbanización) y, por tanto, cabe entender que esta garantía se constituye en favor de la Administración titular de aquel y del ente descentralizado a quien aquella haya encomendado su realización (la Junta de Compensación). No se configura, por tanto, como una garantía al servicio de los intereses privados de los acreedores de la Junta de Compensación.

Así pues, la afección real podría definirse como una garantía real que nace de la propia norma sin que, para su válida constitución y eficacia sea precisa su inscripción en el Registro de la Propiedad, de forma y manera que las obligaciones urbanísticas pueden subsumirse dentro del concepto de hipoteca legal tácita al considerar que existe una identidad sustancial con esta figura (basadas en el respaldo legal, si bien no es necesario en este caso, a diferencia de las hipotecas legales expresas, su inscripción para quedar válidamente constituidas) y ser necesario para preservar la especial prioridad con la que el ordenamiento jurídico ha querido dotar a estos créditos.

En este sentido la SAP de Valencia de 15 de febrero de 2017 (...), haciendo referencia a una previa sentencia de Tribunal Supremo de 9 de julio de 1990, dice: “Pues bien, tal sentencia sienta: i) El carácter de garantía real de la obligación, de acuerdo con el artículo 16.6 (actualmente apartado 2, del texto vigente) del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el R.D. 2/2008; el artículo 126 del RGU; y el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobado por R.D. 1093/1997, de 4 de julio (...), reitera, en su artículo 19, lo siguiente: ‘quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar’ y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con excepción del Estado...”.

“La Jurisprudencia se ha pronunciado sobre el carácter privilegiado y preferente de las cargas urbanísticas a favor de la Junta de Compensación. Así, entre otras, la muy expresiva de 9 de julio de 1990, Sala 3.ª, sección 5.ª cuando señala: ‘por muchas que sean las hipotecas que recaigan sobre una parcela no afectan a la garantía de los costes de urbanización que le correspondan, ya que de acuerdo con el artículo 126 del Reglamento de Gestión Urbanística al que se remite el 178 estos costes quedan

asegurados con garantía real preferente o cualquier otro y a todas las hipotecas y cargas anteriores’.

Tal privilegio supone una hipoteca legal tácita. Los artículos 158.1 y 159 LH sólo consideran hipotecas legales las admitidas e inscritas expresamente con tal carácter; y el párrafo segundo del primer precepto citado añade: ‘las personas a cuyo favor concede la Ley hipoteca legal no tendrán otro derecho que el de exigir la constitución de una hipoteca especial suficiente...’ Trámite que no suele seguirse, por la preferencia de cobro que tiene el titular del privilegio sobre el bien, y por suponer un gravamen real, que es una situación de sujeción en la que se encuentra el propietario sobre cuya cosa existe establecido un derecho real a favor de otro, en este caso la Junta de compensación.

La preferencia y afección real que hemos señalado tiene relación con el artículo 53.1 TRLS, referido a la clase de asientos que debe hacerse constar en el Registro de la Propiedad, al disponer que se harán constar por ‘inscripción’ los actos a que se refieren los apartados 1, 2, 7 y 8 del artículo 51 (que en su apartado 1 declara inscribibles ‘los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución de la ordenación urbanística, en cuanto supongan modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación...’) y se harán constar por «nota marginal» los actos y acuerdos a que se refiere el artículo 51 que tendrán vigencia indefinida para dar a conocer la situación urbanística.

El Reglamento de Gestión Urbanística, en su artículo 20, señala que la afección caducará a los 7 años desde su fecha, salvo que la cuenta provisional se hubiera elevado a definitiva, en cuyo supuesto la caducidad tendrá lugar a los dos años de la contratación del saldo definitivo.

A la vista de cuanto precede, cabe concluir que las obligaciones derivadas de los planes de ordenación urbanística, concretamente las derivadas de la urbanización de la unidad de actuación, son obligaciones de carácter real, que dan una preferencia de cobro sobre el bien afectado, por encima de cualquier otro derecho inscrito con anterioridad, por lo que cabe hablar, de conformidad con el artículo 90.1.1.º LC, de una hipoteca legal tácita, cuya constancia en el Registro de la Propiedad, sea mediante una inscripción de los planes de equidistribución, sea mediante anotaciones marginales (actos a los que nos hemos referido), aunque no haya sido inscrita como tal hipoteca, da derecho a exigir a que se convierta de forma expresa con tal carácter (artículo 158.2 LH). Sin embargo, ello no impide que ostente la condición de hipoteca legal tácita a efectos del reconocimiento del privilegio especial, pues en el apartado 2 del artículo 90 LC, se establece que, para que puedan ser clasificada con tal carácter, ‘la respectiva garantía deberá estar constituida con los requisitos y formalidades previstos en su legislación específica para su oponibilidad a terceros, salvo que se trate de hipoteca legal tácita o de los refaccionarios de los trabajadores’.”

De igual modo, otros pronunciamientos judiciales han considerado las cantidades adeudadas a las Juntas de Compensación por los propietarios incumplidores del deber de contribuir a los gastos de urbanización, como auténticos créditos refaccionarios. El Tribunal Supremo –Sentencia de 21 de julio de 2000 (...)– considera un concepto amplio de crédito refaccionario: “en cuanto no limitado ya en su origen, como entendía la doctrina tradicional, a un préstamo de dinero destinado a la construcción o reparación de un edificio, sino comprensivo de todo crédito causalmente conectado con obras de reparación, construcción o mejora de bienes... el crédito refaccionario no nace necesariamente de un préstamo, en el sentido técnico-jurídico que ha de darse a este contrato, sino también de aquellos otros que hayan contribuido por modo directo al resultado de una construcción, reparación, conservación o mejora de un inmueble, y la palabra anticipar que usa el artículo 59 LH para anotar las cantidades entregadas de una vez o de modo sucesivo, ha de entenderse de modo amplio y comprensivo del adelanto que el contratista ha de hacer para ejecutar la obra, siendo la palabra ‘cantidad’ una referencia a la valoración y determinabilidad a que alude el artículo 1273 CC, máxime cuando el artículo 60 de la propia ley habla de ‘dinero o efectos en que consistan los mismos créditos’, a lo que ha de añadirse que no es a la Ley Hipotecaria a quien

corresponde definir el concepto, sino al Código Civil, perteneciendo a aquélla solamente la publicidad en materia inmobiliaria".

Por consiguiente, según todo lo que se acaba de exponer, es absolutamente coherente con la obligación legal de los propietarios inmersos en un desarrollo urbanístico gestionado por el sistema de compensación, la consideración como preferentes los créditos que ostente la Junta de Compensación por incumplimiento de tal obligación. En nuestro caso, la razón de ser de la reparcelación forzosa no es otra que la situación de impago de unas obras realizadas por dicha Entidad que tienen la consideración de obra pública y que, en consecuencia, persiguen un interés general y no particular.

Por último, debe hacerse hincapié en el hecho de que a todos los acreedores hipotecarios se les realizó una comunicación sobre el inicio del expediente de reparcelación forzosa, sin que se obtuviese respuesta alguna.

Por esto mismo, el Sr. Registrador debió realzar la inscripción en el mismo modo solicitado el documento reparcelatorio, es decir, que dichas hipotecas anotadas sobre las fincas objeto de la reparcelación forzosa fuesen trasladadas a las fincas que habían sido adjudicadas a los propietarios morosos, y no sobre las adjudicadas a la Junta de Compensación.

Segundo. Que como ya hemos apuntado anteriormente, el Sr. Registrador ha llevado a efecto una inscripción parcial del proyecto de reparcelación forzosa, de acuerdo con su calificación negativa respecto de la distribución las cargas hipotecarias que pesaban sobre las fincas de origen que titulaban los propietarios morosos.

Sin embargo, existe una diferencia sustancial entre el contenido del documento que se presentó y lo que finalmente se acabó inscribiendo.

Qué duda cabe que esta inscripción resulta fútil e infructuosa para la Junta de Compensación que obtiene en pago de su crédito una finca de resultado con una hipoteca que rebasa con creces su valor.

Porque si el Sr. Registrador ha considerado que debían trasladarse las hipotecas anotadas sobre las fincas de origen de la reparcelación a las fincas de resultados adjudicadas a la junta de Compensación, debió calificar negativamente el documento en su integridad y no de manera parcial, de forma que no debió realizar la inscripción.

En efecto, el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria es claro al respecto: la inscripción parcial sólo puede realizarse cuando así se solicita por el interesado. Y, en este caso, tal solicitud no se ha producido de suerte que con la inscripción parcial lo que se ha conseguido es desvirtuar y dejar sin sentido la reparcelación forzosa.

La resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de diciembre de 1994 (BOE de 21 de marzo de 1994) dispone al respecto que, antes de la incorporación de artículo 19-bis a la Ley Hipotecaria, «este Centro Directivo había declarado que la inscripción parcial de un documento tenía como presupuesto que el pacto o estipulación rechazados no afectara a la esencia del contrato», pues de lo contrario ello «supondría atribuir al negocio efectos distintos de los requeridos por las partes».

Por consiguiente, no es admisible seccionar las partes del documento que debe ser entendido como un todo unitario en atención al fin que persigue, no siendo razonable una inscripción parcial que desvirtúe la naturaleza del título a inscribir.

Igualmente, la resolución del mismo Centro Directivo de 11 de abril de 2018 (BOE de 25 de abril de 2018) establece, según su doctrina, la exigencia de petición expresa de las partes como requisito para la inscripción parcial.»

IV

El Registrador de la Propiedad emitió informe señalando que no procedía el recurso ya que no había existido una previa calificación negativa, y que los acuses de recibo acreditativos de las comunicaciones por correo postal a los acreedores hipotecarios no

se presentaron junto a la documentación calificada en su momento, y solicitando la desestimación total del recurso, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 19, 19 bis, 40, 66, 82 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de abril de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de octubre de 2020, 6 de octubre de 2021 y 6 de noviembre de 2023.

1. En el supuesto objeto de este recurso, se presentan en el Registro de la Propiedad dos certificaciones administrativas del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera relativas a los acuerdos municipales de aprobación de sendos proyectos de reparcelación forzosa de dos fincas registrales, resultantes de un previo expediente de equidistribución urbanística, en los que se procede a la reorganización urbanística de esas dos parcelas inscritas a favor de sendas sociedades mercantiles, las cuales no han pagado su cuota en los gastos de urbanización.

En dichos proyectos se dividen cada una de esas fincas registrales en varias fincas, unas de las cuales se adjudican a dichas sociedades mercantiles, gravadas con la carga hipotecaria, y otras se atribuyen a la junta de compensación en pago de las citadas deudas urbanísticas, libres de cargas, es decir, las hipotecas que gravaban las fincas primitivas se trasladan o concretan solo sobre las fincas adjudicadas a las sociedades deudoras, pues con las otras parcelas se pretende pagar a la junta de compensación de los gastos incurridos.

El Registrador de la Propiedad procedió a la inscripción de la reparcelación solicitada, pero, sin mediar el consentimiento de los interesados para la inscripción en forma distinta de la contenida en el proyecto de compensación, trasladó por subrogación real a todas las fincas resultantes de la reparcelación forzosa las hipotecas que gravaban las fincas de origen; por la razón de no constar la comparecencia y consentimiento del acreedor hipotecario en la certificación del referido expediente reparcelatorio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 8 de enero de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.