

**A. DERECHO  
CIVIL**

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN.  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

**Núm.  
14/2004**

**Patricia ORTIZ SEIJAS**  
*Licenciada en Derecho*

• **ENUNCIADO:**

*Doña Lucía, propietaria de una parcela de terreno, acude a la letrada Seijas a los efectos de encargarle la redacción de un Proyecto de Reparcelación como consecuencia de haber sido clasificada la citada finca en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana del Municipio como Suelo Urbano. El resto de la superficie se encuentra integrada por una parcela de terreno propiedad de su primo Pepe, que no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad. Las citadas fincas conforman en su totalidad la Unidad de Ejecución «Los Peros».*

• **CUESTIONES PLANTEADAS:**

1. ¿Qué requisitos debe contener un Proyecto de Reparcelación para poder ser inscrito en el Registro de la Propiedad?
2. La parcela propiedad de Lucía, según reciente medición practicada por un topógrafo, tiene una superficie superior a la que consta inscrita en el Registro de la Propiedad. ¿Cómo se plantea en estos casos el exceso de cabida?
3. ¿Qué trámites hay que seguir para proceder a la inmatriculación de la parcela propiedad de su primo Pepe en el Registro de la Propiedad?
4. Dada la estructura de la propiedad del suelo, ¿qué es más conveniente proceder a la agrupación instrumental de las fincas afectadas para su posterior parcelación o a la subrogación hipotecaria de las mismas por las parcelas de resultado?
5. La finca propiedad de Lucía se encuentra gravada con una hipoteca. ¿Qué sucede con la citada hipoteca? ¿Es necesaria su cancelación previa a la reparcelación de la Unidad?
6. ¿Qué título formal es necesario para proceder a la inscripción del citado Proyecto en el Registro de la Propiedad?

• **SOLUCIÓN:**

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.º del Decreto de 4 de julio de 1997, que aprueba 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, el Proyecto de Reparcelación ha de contener las siguientes circunstancias:

- Referencia a la unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del Plan que se ejecuta y, en su caso, al expediente de delimitación de la propia unidad, con especificación de la fecha de aprobación del proyecto de equidistribución y de su publicación en el «Diario Oficial» que corresponda.

- Descripción de cada una de las fincas, partes de fincas y unidades de aprovechamiento incluidas en la unidad de ejecución o adscritas a ésta, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales.

- Especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieren con los del proyecto.

- Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras.

- 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.

- Especificación de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o de cancelación.

- Descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican. Se expresarán, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.

- Descripción de las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de equidistribución, conforme a lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, bien por sustitución de las fincas originarias, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos.

- Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de equidistribución.

- Adjudicación de las fincas de resultado a los titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria.

- Relación de los propietarios de fincas y de aprovechamientos, así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la equidistribución, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente.

- Plano de las fincas de resultado. Cuando se hubieren incluido en la unidad de ejecución fincas situadas fuera de ella o que hubieren sido objeto de ocupación directa, con apertura de folio independiente a su aprovechamiento, se aportará plano aparte de las mismas. Al título inscribible se acompañará ejemplar por duplicado de los planos para su archivo en el Registro de la Propiedad.

2. El artículo 8.º del citado Decreto de 4 de julio de 1997 establece que la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para la rectificación de la extensión superficial de las fincas afectadas y de sus linderos, o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito. Cuando el proyecto se hubiere llevado a cabo por acuerdo unánime de los interesados o a instancia de propietario único, para que produzca los citados efectos previstos deberá someterse al trámite ordinario de información pública previsto en la legislación urbanística para los proyectos de equidistribución.

A los anteriores fines, en el Proyecto de Reparcelación, en el apartado en que se proceda a la descripción de las fincas afectadas, deberá consignarse un apartado en el que expresamente se haga constar -a los efectos del art. 7.º 3 del Decreto de 4 de julio de 1997- la existencia de un exceso de cabida de los metros cuadrados que sean, y se solicite expresamente su inscripción de acuerdo al artículo 8.º 1 de dicho Decreto.

3. En igual sentido, el artículo 8.º del citado Decreto de 4 de julio de 1997 establece que la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para la inmatriculación de

fincas que carecieren de inscripción, sin necesidad de otro requisito. Cuando el proyecto se hubiere llevado a cabo por acuerdo unánime de los interesados o a instancia de propietario único, para que produzca los citados efectos previstos deberá someterse al trámite ordinario de información pública previsto en la legislación urbanística para los proyectos de equidistribución.

A los anteriores fines, en el Proyecto de Reparcelación, en el apartado en que se proceda a la descripción de las fincas afectadas, deberá consignarse -con carácter previo a la descripción de la finca- un apartado en el que expresamente se solicite su inmatriculación de acuerdo al artículo 8.º 1 de dicho Decreto.

4. Al amparo de lo regulado en el artículo 18 del Decreto de 4 de julio de 1997 ya referido, el Proyecto podrá plantearse:

a) Bien mediante agrupación instrumental de las fincas de origen, con inscripción de la agrupación a favor de la comunidad de los interesados en el procedimiento (en la nota de referencia se hará constar su carácter instrumental) y posterior parcelación en cada una de las parcelas de resultado.

b) Bien mediante la sustitución y subrogación de las fincas de origen por las parcelas de resultado, con cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas de origen, con referencia al folio registral de las parcelas resultantes.

La opción entre una de las dos fórmulas dependerá, precisamente, de la correspondencia que exista entre las fincas de origen y las parcelas de resultado que se configuren en cuanto a su localización, configuración, superficie y linderos. No obstante la elección dependerá de la voluntad de la propiedad del suelo.

5. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 del citado Decreto la citada carga (hipoteca) subsistirá y será trasladada de la finca de origen a la correspondiente parcela de resultado que se adjudique a Lucía. En el supuesto de que a Lucía se le adjudicara más de una parcela de resultado en correspondencia a la finca afectada a la reparcelación, habrá que estar a lo dispuesto en el apartado 3 del citado artículo 11 que dispone que:

«Cuando al titular de una sola finca de origen le correspondiera por subrogación real la adjudicación de varias fincas de resultado, se aplicará lo dispuesto en el apartado 3 que antecede -"bastará para el traslado que el proyecto mencione su existencia sobre la finca de origen"-, sin que sea necesario que el proyecto distribuya entre estas últimas la carga o derecho trasladado.»

6. El artículo 6.º del Decreto de constante mención dispone que será título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto. Dicha certificación podrá protocolizarse mediante el acta a la que se refiere el artículo 211 del Reglamento Notarial, a requerimiento de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora a cuya instancia se hubiere tramitado el proyecto. También será título inscribible la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas.

• SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- **Decreto de 4 de julio de 1997 (Normas Complementarias al Rgto. para la ejecución de la LH sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística).**