

CASOS PRÁCTICOS SEMINARIO LUNES 4'30
14 DE NOVIEMBRE DE 2011

Modificación de entidades hipotecarias sobre fincas resultantes de reparcelación ¿licencia municipal o procedimiento de rectificación?; excesos de cabida.

Se plantea la posibilidad de llevar a cabo operaciones de modificación de entidades hipotecarias -segregación de determinadas porciones de una finca y posterior agregación a finca colindante- sobre dos fincas resultantes de un expediente de equidistribución pertenecientes a un mismo titular, existiendo licencia de parcelación expedida por el Ayuntamiento correspondiente; pues bien, en tal supuesto se cuestiona:

a) si es posible llevar a efecto tales operaciones de modificación de entidades hipotecarias en la forma anteriormente indicada;

b) o, por el contrario, si se trataría de un supuesto de modificación de reparcelación (y, por consiguiente, debe reunir los trámites correspondientes a tal procedimiento administrativo -esto es, notificación y audiencia a los interesados...-) Tal cuestión no tiene una respuesta única, sino que será preciso distinguir dos situaciones diversas:

- **si tales operaciones afectan única y exclusivamente a un titular** y ninguna incidencia tienen -ni en cuanto a alteración de superficie, ni en cuanto a variación de las cuotas de urbanización- con relación a las restantes fincas resultantes del expediente de equidistribución, **carece de sentido acudir a un procedimiento de modificación de la reparcelación** en la medida que todos los intereses concurrentes (los del titular de las fincas afectadas -en tanto dueño de las mismas- y los del Ayuntamiento -en tanto garante del respeto a la legalidad urbanística-) resultan salvaguardados -tal supuesto sería similar a una reparcelación económica-;

- en cambio, distinta sería la solución si, como resulta de lo anterior y como consecuencia de dicha operación, **se hubiera alterado el resultado de la reparcelación con relación a los demás titulares de fincas resultantes** -ya modificando la extensión de las mismas, ya las cuotas de urbanización que les correspondiesen- pues en tal caso es obvio que debería seguirse toda la **tramitación prevista legalmente para proceder a la modificación de dicho expediente de equidistribución** (notificaciones, audiencia pública...). Asimismo, se plantea si como consecuencia de dicha operación de modificación de entidades hipotecarias pueden declararse y dar lugar al reflejo registral de **excesos de cabida con relación a las fincas afectadas por dicha operación**, sin concurrir ningún otro requisito -esto es, de modo similar al previsto en el art. 10 RD 1093/1997, en el seno del procedimiento de reparcelación-, debiendo responder a esta cuestión en sentido negativo: así, en este caso, si bien no hay obstáculo para que se inste el reflejo registral de un exceso de cabida, sin embargo para ello será preciso que el Registrador **no tenga dudas fundadas en torno a la identidad de la finca y, además que concurren los demás requisitos previstos con carácter general** para dejar constancia de los mismos en los Libros del Registro (arts. 53 Ley 13/1996 y 298 y concordantes RH).