

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

43

RESOLUCIÓN de 19 de noviembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Rosario Comps Gracia frente a la negativa del registrador de la propiedad de Puerto del Rosario número 2, Javier Gil Álvarez, a inscribir una segregación de una finca.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Rosario Comps Gracia frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario n.º 2, Javier Gil Álvarez, a inscribir una segregación de una finca.

Hechos

I

Por escritura que autorizó el notario de Las Palmas de Gran Canaria don José Manuel Die Lamana el 10 de enero de 1985, don Gregorio Pérez Alonso, actuando en nombre propio y, además, en representación de su esposa doña Mónica Saavedra Martínez, procedió a segregar una parcela de cuatrocientos metros cuadrados del resto de un terreno a pastos, conocido por Tarajal del Sancho y otros nombres, sito en término de Pájara, Isla de Fuerteventura, de 10 hectáreas, 24 áreas y 72 centiáreas que, a continuación vendió a doña Rosario Comps Gracia.

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario n.º 2 fue calificada según nota que dice: «Calificada la precedente escritura autorizada el diez de enero de mil novecientos ochenta y cinco por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria Don José Manuel Die Lamana, con el número 46 de su protocolo, presentada bajo el asiento 618 del Diario 24: Hechos: Por la referida escritura se segrega una parcela de terreno y se vende a Doña Rosario Comps Gracia. Fundamentos: De conformidad con el artículo 166 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, están sujetos a licencia urbanística las parcelaciones y segregaciones de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de compensación o reparcelación. Se suspende la inscripción por el defecto subsanable de no aportarse la licencia de segregación o acreditarse la innecesariedad de la misma. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado. Contra esta calificación puede recurrirse ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo y forma que establece el art. 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, con el derecho a la aplicación del cuadro de sustituciones para la intervención del Registrador sustituto a que se refieren los Artículos 5 y siguientes del Real Decreto 1039/2003, de 1 de Agosto, por el que se regula el derecho de los interesados a instar la intervención del Registrador Sustituto. Puerto del Rosario a 13 de mayo de 2004. El Registrador. Fdo.: Javier Gil Álvarez».

III

Doña Rosario Comps Gracia interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación alegando: que la escritura de segregación se otorgó el 10 de enero de 1985 en tanto que el Decreto Legislativo aplicado es del año 2000; y que a efectos de acreditar la innecesariedad de la licencia de segregación acompaña dos notas informativas del Registro de las que resulta que dos concretas fincas, correspondientes a terrenos iguales a los de la escritura

calificada, se segregaron en diciembre de 2002, por lo que ha de considerarse que se les concedió licencia o se declaró innecesaria.

IV

El registrador informó que la exigencia de la licencia resulta de lo dispuesto en el artículo 166 del Real Decreto Legislativo 1/2000 por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias que sujeta a licencia las parcelaciones, segregaciones, modificación o cualesquiera otros actos de división de fincas y del artículo 96 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976 que impone a notarios y registradores la obligación de exigir la licencia de parcelación; y por lo que se refiere a la alusión de la recurrente a dos concretos supuesto de segregaciones de fincas se ha de tener en cuenta que ambas se inscribieron en virtud de escrituras a las que se había incorporado la licencia de segregación concedida por la Comisión Municipal de Gobierno del Ayuntamiento de Pájara según fotocopias de las mismas que acompañaba al informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2.3 y 1.218 del Código Civil; 19 bis de la Ley Hipotecaria; 96 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976; disposición derogatoria de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, y 166 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, del Gobierno de Canarias, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Aunque la recurrente acuda a él brevemente, el argumento sobre la aplicabilidad temporal de la norma en que se basa la calificación recurrida es definitivo.

El principio de irretroactividad de las normas (cfr. artículo 2.3 del Código Civil) y a falta de una disposición en contrario que no se invoca y que difícilmente podría existir dada la naturaleza del supuesto, no cabe exigir que a un acto que consta fehacientemente (art. 1.218 del mismo Código) que ha tenido lugar el 10 de enero de 1985 se le aplique una exigencia contenida en una norma incorporada al Ordenamiento jurídico más de quince años después.

Ciertamente, siendo como es el aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, del Gobierno de Canarias, un texto que refunde normas legales anteriores cabría, examinando las en él refundidas o las anteriores que éstas sustituyeron, comprobar si en aquella fecha ya regía la exigencia de licencia para la segregación cuya inscripción se ha rechazado. Pero la búsqueda de dicha norma y su invocación es tarea que corresponde al Registrador en cuanto sirva de fundamento jurídico a su calificación y garantía al interesado a la hora de poder impugnarla (cfr. Artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

Por último, la extemporánea invocación que hace el registrador en su informe del artículo 96 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976 no es atendible. Esa norma, que si en su momento pasó a integrar el Ordenamiento propio de la Comunidad Autónoma como consecuencia del traspaso a la misma de competencias en materia de urbanismo (Vid. Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo) quedó derogada una vez que la Comunidad hizo uso de sus propias competencias normativas, en concreto por la disposición derogatoria de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias. Pero, además, y aunque no lo hubiera sido, se trata de una norma formal y que necesariamente habría de ponerse en relación con la sustantiva que regulase los actos sujetos a la licencia, que es la que en este caso falta o, al menos, no se expresa cual sea,

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando la calificación registral.

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, 19 de noviembre de 2004. La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario n.º 2.

44

RESOLUCIÓN de 22 de noviembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Ciudad Jardín de Lidón, S.L.», contra la negativa del registrador de la propiedad de Ronda, don Luis Martín Hernández, a inscribir una escritura de transmisión de la posesión.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Luis Serna Fuente, en nombre y representación, como Administrador Único, de la entidad Ciudad Jardín de Lidón, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Ronda, don Luis Martín Hernández, a inscribir una escritura de transmisión de la posesión.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Ronda, don Vicente Piñero Valverde, el día 15 de junio de 2004, don Juan-Manuel M. D., transmitió, a cambio de una contraprestación dineraria, la posesión de las fincas registrales 23644, 23645, 23646, 23647, 7541-N y 1755N, respecto de las cuales afirma que es titular de la posesión quieta y pacífica de las mismas, como es público y notorio, desde tiempo inmemorial, a las entidades C. de C. de R., S.A.; S. C. L. M., S.A.; S. C. R., S.A.; y C. de C. L. M., S.A.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Ronda fue calificada con la siguiente nota: «Muy señor mío. De conformidad con lo establecido en los artículos 18, 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento que la escritura/mandamiento, autorizada/expedido por el Notario de Ronda, don Vicente Piñero Valverde, el día 15 de junio de 2004, número 1.437 de su protocolo, por la que don Juan-Manuel M. D. transmite la posesión de fincas a favor de C. de C. de R., S.A.; S. C. L. M., S.A.; S. C. R., S.A.; y C. de C. L. M., S.A., que fue presentada en esta Oficina el día 16 de Junio de 2.004, bajo el asiento de presentación número 622 del Diario 65, de que son Vds. interesados, adolece de defectos subsanables/insubsanables –que se relacionan bajo el epígrafe “Calificación”–, que impiden a mi juicio, la práctica del asiento solicitado. Contra dicha calificación podrán interponer Recurso Gubernativo, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar, desde la recepción da la presente notificación, o instar en el plazo de quince días, la aplicación del Cuadro de Sustituciones, previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria. Calificación: Hechos: El mero hecho de transmitir exclusivamente la posesión de fincas, es un derecho expresamente excluido de inscripción por la Ley Hipotecaria. Fundamentos de Derecho: De conformidad con los artículos 2 y 5 de la Ley Hipotecaria y concordantes. Ronda a 12 de julio de 2004. El Registrador. Fdo.: Luis Martín Hernández.»

III

Don José Luis Serna Fuente, en nombre y representación, como Administrador Único de la entidad Ciudad Jardín de Lidón, S. L., interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el artículo 5 de la Ley Hipotecaria no es aplicable al presente supuesto, pues no se pretende inscribir un hecho sino un acto jurídico, la transmisión de la posesión. Que estamos ante el supuesto contemplado por el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, a lo que hay que añadir lo preceptuado en el artículo 1 de la misma Ley.

IV

El Notario autorizante de la escritura, don Vicente Piñero Valverde, emitió el correspondiente informe considerando ajustada a derecho la calificación formulada, al entender que de conformidad con lo establecido en la Ley Hipotecaria la

posesión es un hecho y el Registro de la Propiedad es una institución de publicidad de los actos y negocios jurídicos relativos a derechos de carácter real inmobiliario, por lo que sólo han de permitirse las matriculaciones e inscripciones del dominio o derecho real, pero nunca de la posesión.

V

El Registrador de la Propiedad, don Luis Martín Hernández, en su informe argumentó lo siguiente: Que el legislador a efectos hipotecarios considera la posesión como un simple hecho y por tanto niega su acceso al Registro, cosa distinta son los efectos jurídicos que pueden derivarse del «hecho posesorio». Que el recurrente sólo dice que el transmitente es titular de la posesión, sin decir a título de qué era poseedor, porque si lo fuera a título de dueño estaríamos en el supuesto del artículo 36 de la Ley Hipotecaria consentido por el propio titular registral, con lo cual se llegaría al absurdo de que el titular registral, al subrogarse en la situación posesoria del usucapiente, estaría atacando su título de adquisición de la propiedad y por tanto implícitamente solicitando la cancelación de la inscripción registral a su favor por título de compra, para volver a inscribirla por título de usucapición. Que si la posesión es a título de «arrendatario o precarista» el titular registral ya ostenta la posesión y por tanto se trata de una extinción de contrato de arrendamiento o de la situación de precario que le puede interesar al propietario a efectos civiles, pero dicha extinción posesoria carece de trascendencia real inmobiliaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2 y 5 de la Ley Hipotecaria.

1. Se presenta en el Registro escritura pública por la que quien se dice poseedor de determinadas fincas transmite la posesión a sus propietarios a cambio de una contraprestación dineraria. El Registrador deniega la inscripción, de conformidad con el artículo 5 de la Ley Hipotecaria. El interesado recurre.

2. Dice el recurrente que lo que no es inscribible es el mero o simple hecho de poseer, pero que, en este caso, lo que se trata de inscribir es la transmisión de la posesión que no es un hecho sino un acto jurídico, por lo que lo que pretende inscribir es un título traslativo de un derecho real, por lo que debe inscribirse, de conformidad con los artículos 1 y 2, 1.º de la Ley Hipotecaria. Pero tal argumento no es atendible. Sin necesidad de entrar en la discusión doctrinal sobre si la posesión es un hecho o un derecho, es lo cierto que la reforma hipotecaria de 1944 declaró la expulsión del Registro de tal figura, de manera que, aunque se tratara hipotéticamente de un derecho real, la clara dicción del artículo 5 de la Ley Hipotecaria supondría una excepción a los artículos 1 y 2, 1.º de la misma Ley.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 22 de noviembre de 2004.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Ronda.

45

RESOLUCIÓN de 23 de noviembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Esperanza Molis Molis frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Vélez-Málaga número 2, doña Almudena Souviron de la Macorra, a inscribir una aportación de finca a la sociedad conyugal.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Esperanza Molis Molis frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Vélez-Málaga n.º 2, doña Almudena Souviron de la Macorra, a inscribir una aportación de finca a la sociedad conyugal.

Hechos

I

Por escritura que autorizara al notario de Vélez-Málaga doña María S. Barbé García el 26 de abril de 2004, los cónyuges don Rafael Ch. J. y doña