

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12439 *Resolución de 23 de julio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Salamanca n.º 2, a inscribir una escritura pública de segregación y permuta de diferentes inmuebles.*

En el recurso interpuesto por don F. C. C., Abogado, en nombre y representación de don M. G. P., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Salamanca número 2, don Valentín Barriga Rincón, a inscribir una escritura pública de segregación y permuta de diferentes inmuebles.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 10 de abril de 1984, ante el notario de Valladolid, don Luciano Lobato García, don F. M. P. permutaba una finca de su propiedad por dos porciones que se segregaban de la finca denominada «Las Eras», de trece áreas, diecinueve centiáreas y veinticuatro decímetros cuadrados, propiedad de don M. G. P.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Salamanca la copia de la referida escritura, fue calificada negativamente, entre otros, por los siguientes defectos: «Valentín Barriga Rincón, Registrador titular del Registro de la Propiedad número 2 de Salamanca El Registrador que suscribe, previa calificación, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento autorizado el diez de abril de mil novecientos ochenta y cuatro, por el Notario de Salamanca, don Luciano Lobato García, Protocolo 515/84, que causó el asiento 1311 del tomo 63 del Diario, suspende la inscripción del mismo por los defectos siguientes: a.–Las porciones objeto de segregación procedentes de la registral 5632 inscrita en este Registro como «Rústica», señaladas con los números 1 y 2 del apartado «B», con superficies de 2 áreas y 80 centiáreas, y 2 áreas respectivamente, son inferiores a la unidad mínima que se establece para esta zona en seis hectáreas para secano y dos hectáreas para regadío, de conformidad con el Decreto 76/1984, de 16 de agosto, por el que se fija la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos municipales que integran la Comunidad Autónoma de Castilla León. b.–La segregación interesada requiere licencia de parcelación, como se desprende del artículo 97 de la Ley de Urbanismo de Castilla León, en concordancia con el artículo 78 del real Decreto 1093/97 (...) Salamanca, 30 de marzo de 2012.–El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Frente a la referida calificación, don F. C. C., Abogado, en nombre y representación de don M. G. P., interpuso el correspondiente recurso en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: El primer motivo que esgrime el registrador para denegar la inscripción es que las segregaciones provocan que la extensión de las fincas resultantes no llegan a tener la unidad mínima de cultivo recogida en el Decreto 76/1984, de 16 de agosto. Respecto este motivo, lo que ahora se pretende inscribir es la transmisión de unas fincas, que se produjo en fecha 10 de abril de 1984, antes de que entrara en vigor el indicado Decreto, por lo que la normativa aplicable en todo caso debería ser la Orden

Ministerial vigente entonces del Ministro de Agricultura, de fecha 27 de 1958, que en cuanto al término municipal de Gomecello establecía una unidad mínima de cultivo de dos hectáreas para secano y media hectáreas para regadío, lo que no supondría realmente un cambio respecto a la posibilidad o imposibilidad de realizar tal inscripción. En todo caso, se entiende que el registrador de la Propiedad la normativa que realmente aplica para denegar tal inscripción es lo dispuesto en el artículo 44.1 de la Ley de reforma y Desarrollo Agrario, de 12 de enero de 1973, vigente en fecha 10 de abril de 1981, y que ha sido sustituida en los años noventa por otra norma equivalente que establece una previsión muy parecida, estableciendo, en todo caso, la normativa entonces vigente la imposibilidad de realizar segregaciones de fincas si las resultantes resultan inferiores a la indicada unidad mínima de cultivo, pero no tiene en cuenta la excepción que establecía el párrafo segundo de la indicada disposición, según la cual «No obstante, se permite la división o segregación: a) Si se trata de cualquier clase de disposición a favor de propietario de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación no resulte un mayor número de predios inferiores a la unidad mínima de cultivo. b) Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente, a cualquier género de edificación o construcción permanente, afines industriales o a otros de carácter no agrario. c) Si los predios inferiores a la unidad mínima de cultivo que resulten de la división o segregación se destinan a huertos familiares de las características que se determinen reglamentariamente». De este modo, al ser todas ellas fincas colindantes, sería evidente que el conjunto de las excepciones indicadas, legitimarían la indicada segregación y, para argumentar las razones de esta afirmación, es indispensable aportar copias de las consultas descriptivas y gráficas de las dos porciones segregadas, puesto que ambas se transmiten al mismo antiguo titular de la finca expresada en primer lugar, denominada «La Bandera» y, además, en el caso de la segunda de ellas, el uso al que se destina a partir del año 1982 es un uso «industrial», tal y como se expresa en la indicada consulta, razón por la que no habría de tenerse en cuenta su extensión en cuanto a si supera o no la unidad mínima de cultivo. Después de la indicada permuta se llega a la situación de que existían dos titulares de las fincas, y siguen existiendo dos titulares, y en lo que respecta a los predios rústicos, quedaría uno, que sería titularidad de don F. M. P., y otros dos a nombre de don M. G. P. que, si bien es cierto que antes de la permuta tenía un único terreno de trece áreas, diecinueve centiáreas y veinticuatro decímetros cuadrados, ahora tiene un terreno de cinco áreas y cincuenta centiáreas, y otro de ocho áreas, treinta y nueve centiáreas y veinticuatro decímetros cuadrados, pero que serían colindantes y pertenecientes al mismo titular, existiendo la posibilidad de agregar en el futuro las indicadas fincas por partes de ambos titulares, posibilidad que se frustraría definitivamente en caso de que fuera invalidada la indicada permuta. De este modo, se entendería que en la fecha en que se realizó, era conforme a Derecho y sin fin de transgredir la normativa vigente en la época de la unidad mínima de cultivo. Respecto a la falta de presentación de la documentación que se indica, se aporta certificación del Ayuntamiento de Gomecello que acredita que el citado organismo conocía la existencia de la indicada segregación y que, por tanto, la misma se realizó con la correspondiente licencia, conteniendo además unas representaciones gráficas que clarifican en gran medida como se realizó la operación, así como las certificaciones catastrales de las otras fincas resultantes de permuta, y la autorización para actuar en nombre de don M. G. P., sin que se pueda aportar por el momento la escritura que se solicita, si bien se aportará posteriormente cuando sea requerido para ello, en virtud del artículo 19 de la Ley Hipotecaria, así como cualquier otro documento que pueda resultar necesario.

IV

Por parte del registrador de la Propiedad recurrido se emitió, con fecha 4 de mayo de 2012, el correspondiente informe donde, si bien se reconoce el error de señalar indebidamente como normativa aplicable la contenida en el Decreto 76/1984, de 16 de agosto, mantuvo su nota de calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; 17 y 24 de la Ley del Notariado; la Ley del Catastro; los artículos 44 y 45 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 1973; 17 de la Ley de Suelo; 96.2 y 3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 1976; 7, 78, 79 y 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de junio y 19 de noviembre de 2004, 31 de marzo, 25 de mayo y 15 de junio de 2005, 13 de marzo y 12 de junio de 2006, 10 de junio de 2009, 1 de agosto y 6 y 12 de septiembre de 2011 y 27 de enero de 2012, entre otras.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

– En el año 2012 se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura otorgada en el año 1984 por la que se procede, como operación previa a la celebración de un contrato de permuta, a segregar dos porciones de una finca que es descrita como rústica en el Registro.

– El registrador califica desfavorablemente por dos razones. En primer lugar, porque las dos porciones resultantes de la segregación tienen una superficie inferior a la unidad mínima de cultivo vigente en el momento del otorgamiento de la escritura y, en segundo lugar, porque no se acredita la existencia de una licencia de parcelación.

– A la escritura calificada y acompañando el recurso se incorpora certificación de un informe de la alcaldesa de Gomecello, en el que sobre la base de la información catastral obrante en el Ayuntamiento, se identifican las fincas resultantes de las operaciones de segregación y permuta, y se identifican las parcelas catastrales con las que total o parcialmente se corresponden.

– El registrador, en su informe, entiende que el emitido por el Ayuntamiento no puede calificarse como licencia de segregación, faltando en todo caso la autorización de estructuras agrarias al tener las fincas según el Registro naturaleza rústica.

2. A la vista de tales hechos procede, en primer lugar, resolver el problema de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro, en el año 2012, de una escritura de segregación otorgada con fecha 10 de abril de 1984. La resolución de este Centro Directivo de fecha 27 de enero de 2012 resuelve un supuesto parecido al aquí planteado, sobre la consideración de que la segregación es un acto jurídico de carácter eminentemente registral, y entendiéndose que, por tanto, y dado tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior.

Es preciso, en efecto, con carácter previo a la resolución de este asunto hacer una clara distinción: una cosa es la existencia del derecho y la validez de título que lo crea y otra su inscripción y el procedimiento que debe seguirse para practicarla. Es así perfectamente posible, en nuestro sistema, que haya derechos legítimos, substantivamente hablando, ya que no adolecen de vicio material alguno que los invalide y que sin embargo no se puedan inscribir (cfr., por ejemplo, el artículo 254 de la Ley Hipotecaria); y también es perfectamente posible que puedan llegar a extenderse (por razones que no vienen ahora al caso) inscripciones de derechos inexistentes o nulos (cfr. artículos 34 y 38 a contrario de la Ley Hipotecaria). Unas son, en efecto, las normas que regulan el procedimiento para la creación del título, determinan su validez, y generan, en su caso, el nacimiento del derecho; y otra las que regulan el procedimiento a seguir para la inscripción (constitutiva, en su caso) del derecho generado y el título que lo crea. Una cosa, en resumen, es que exista el derecho y sea perfectamente válido el título que lo produce; y otra que sean inscribibles sin más en el Registro porque, como sucede en este caso, para practicar el asiento, exija la Ley requisitos suplementarios cualquiera que sea su naturaleza e importancia, que imposibiliten, sin acreditar su cumplimiento, la práctica del asiento.

Hay por tanto que distinguir con nitidez entre la segregación -operación registral de modificación de entidades hipotecarias- y el fraccionamiento de suelo que a tal operación da lugar; fraccionamiento que supone la sustitución de un solo objeto de un derecho de propiedad por varios -esto es, de una finca por varias- y cuya existencia debe inevitablemente reconocerse, si es válido, desde el momento en que el titular del dominio, con fecha fehaciente, realiza el negocio jurídico de modificación del objeto de su derecho, y provoca la aparición de un número mayor de fincas que las existentes con anterioridad. A tal momento, por tanto, aquél en que se produce el negocio jurídico que provoca la aparición de nuevas fincas, debe referirse la determinación de la legislación aplicable agraria y urbanística sobre la validez del título que produce el fraccionamiento realizado. Otra cosa, en cambio, es que esos derechos o negocios sean sin más inscribibles; es decir, otra cosa son las reglas y normas que determinan el procedimiento que hay que respetar (cuando se trata de los trámites a seguir para inscribir el derecho nacido y la operación realizada) en que la regla que rige, en principio, será la contraria.

Por ello cuando, se plantean problemas de derecho intertemporal o transitorio -a la hora de fijar las reglas y requisitos procedimentales que hay que cumplir para practicar el asiento- procede atenderse por analogía -a falta de norma explícita en las leyes especiales, que disponga otra cosa- al principio que con toda claridad resulta de la disposición transitoria cuarta del Código Civil, en cuya virtud los derechos nacidos y no ejercitados (en este caso, no inscritos) ciertamente subsisten con la extensión y en los términos que les reconoce la legislación precedente; pero han de sujetarse para hacerlos valer (en éste, para inscribirlos) al procedimiento dispuesto en la legislación vigente (que lo regula) en el momento en que el asiento se solicite.

El análisis de la trascendencia tanto urbanística y agraria, como registral, de la segregación realizada, tal como queda puesta de manifiesto en la nota de calificación, que aprecia como defectos el hecho de que la segregación genera fincas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo y el de que carece de licencia de parcelación, exige por ello examinar, de forma separada, los aspectos agrarios, urbanísticos y registrales del fraccionamiento de suelo realizado.

En relación con el primero de ellos, de la argumentación antes recogida resulta que, con independencia de la validez o no de la parcelación efectuada con arreglo a lo dispuesto en la legislación agraria en fecha en que se produjo, su inscripción, para poder realizarse, deberá cumplir -por ser la finca resultante de la segregación generadora de fincas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo- con los trámites procedimentales prevenidos en el vigente artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban 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 cual, asumiendo el criterio de que es la Administración agraria quien debe apreciar si concurren o no las excepciones que permiten el fraccionamiento generador de fincas de extensión inferior a la unidad mínima, prevé que el registrador dé traslado a dicha Administración del documento presentado, a fin de que se pronuncie ésta sobre si procede la segregación realizada; con la única salvedad de que, en todo caso, transcurridos cuatro meses desde la remisión sin que se haya recibido la correspondiente resolución de la Administración, se procederá a practicar la inscripción solicitada.

Por tanto, en relación con el primer defecto, aunque no puede estimarse el recurso, tampoco puede sostenerse el criterio del registrador, tal y como ha sido redactado, pues lo procedente no es suspender la inscripción por ser las fincas resultantes de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, sino poner en marcha el procedimiento de notificación previsto en el artículo 80 referido, cuya terminación puede dar lugar a la práctica de la inscripción interesada o a su denegación, según el sentido de la contestación, o en todo caso, el silencio de la Administración agraria.

Por lo que se refiere al segundo de los defectos, en que se exige la licencia de parcelación, de lo hasta aquí expuesto resulta que la inscripción de la segregación formalizada en escritura de 1984 queda sujeta, en cuanto al procedimiento que ha de seguirse para hacerla, a lo previsto sobre inscripción de segregaciones en el artículo 17.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 y vigente a la fecha de presentación de la escritura en el Registro, por la que se impone a los registradores el deber de comprobar la

acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable; así como a lo previsto en el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, conforme al cual «los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento». Todo ello con independencia de que, según lo anteriormente señalado, la legislación urbanística aplicable al acto de parcelación realizado haya que entender que es la vigente en el momento en que se produjo el fraccionamiento de suelo -año 1984- es decir, el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el cual no sólo sujetaba a licencia previa toda parcelación urbanística, -artículo 96.2- sino que en el número 3 del mismo artículo ya establecía una norma de alcance notarial y registral, coincidente substancialmente con la actualmente vigente, en la que disponía que «los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia, que los primeros deberán testimoniar en el documento».

La confirmación o revocación del segundo de los defectos exige, en atención a lo visto, determinar si el documento que se acompaña al recurso y que el registrador tiene en cuenta al emitir su informe, por el que la alcaldesa de Gomecello afirma la correspondencia entre las fincas resultantes de la segregación y permuta realizadas y las parcelas catastrales con las que se corresponden, puede o no ser considerado un acto de conformidad del Ayuntamiento con la segregación realizada, que permita tener por cumplidos los requisitos que para la inscripción impone el artículo 17.2 de la vigente Ley de Suelo. La toma en consideración de tal documento, procede porque, aunque parezca resultar del expediente que no se tuvo a la vista por el registrador en el momento de realizar la calificación, de su informe posterior resulta que lo tuvo en cuenta en el momento de mantener su calificación frente al recurso interpuesto.

Entiende el registrador que dicho informe no puede considerarse como una licencia de segregación, criterio que esta Dirección General comparte. Más dudosa parece la cuestión de si del contenido del informe puede deducirse un acto de conformidad del Ayuntamiento con la segregación realizada, de tal modo que su aportación permita tener por cumplido el requisito previsto en el artículo 17.2 de la vigente Ley de Suelo, que parece referirse a supuestos como el aquí planteado, es decir, a aquellos supuestos en los que la antigüedad del acto sujeto a licencia impida aportar la que en su día se concedió o se haya producido la prescripción de las infracciones que pudieran haberse cometido. La respuesta, sin embargo, ha de ser de nuevo negativa, pues en el informe emitido la alcaldesa se limita a declarar la correspondencia entre las fincas resultantes de las operaciones de segregación y permuta y determinadas parcelas catastrales, sin realizar manifestación alguna relativa a la adecuación de la segregación realizada a la legislación urbanística aplicable, ni expresar la conformidad municipal con la misma.

En consecuencia, de conformidad con lo expuesto, procede desestimar el recurso interpuesto confirmando el segundo de los defectos observados en la nota de calificación, y añadiendo no obstante, en cuanto al primero de los defectos señalados en la nota de calificación, la improcedencia de mantenerlo, tal y como fue redactado, estando obligado, como está, el registrador a actuar con arreglo a lo dispuesto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado la desestimación parcial del recurso, y la confirmación de la calificación registral 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, 23 de julio de 2012.-El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.