

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5513** *Resolución de 17 de abril de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad accidental de Madrid n.º 41, por la que se suspende la inscripción de una sentencia declarativa de dominio.*

En el recurso interpuesto por don B. L. S. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad accidental de Madrid número 41, doña Sonia Morato González, por la que se suspende la inscripción de una sentencia declarativa de dominio.

#### Hechos

##### I

Mediante sentencia firme número 57/2014, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 98 de Madrid en el procedimiento de juicio ordinario número 579/2013, se declaró el dominio del demandante sobre una finca segregada de otra, que aparece inscrita a nombre de la entidad demandada.

Se acompaña al documento calificado resolución firmada por la jefa del Departamento de Gestión Zona 1 de la Dirección General de Control de la Edificación del Ayuntamiento de Madrid en el que se manifiesta que «(...) dada la clasificación de la porción de terreno como suelo urbano común y su calificación de dotacional para la vía pública en su categoría de red viaria, no podrá ser objeto de parcelación urbanística dado que las normas urbanísticas del plan general en el capítulo 7.14 "Condiciones particulares del uso dotacional para la vía pública" no recogen condiciones de parcelación para los terrenos así calificados».

##### II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 41, fue objeto de calificación desfavorable, en nota de fecha 12 de diciembre de 2014, que, a continuación, se transcribe: «La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado el 4 de diciembre de 2014 por don M. S. M. bajo el asiento 384 del Diario 41, entrada número 1245/2014. ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes: Hechos: Se presenta nuevamente testimonio de la sentencia firme n.º 57/2014 dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 98 de Madrid en el Juicio Ordinario 579/13 seguido a instancia de don B. L. S. contra Cooperativas de Casas Baratas La Popular Madrileña y en virtud del cual se reconoce el dominio de la finca descrita en la sentencia a favor de D. B. L. S. por título de compraventa ordinaria conforme al artículo 1957 del Código Civil, que fue objeto de calificación desfavorable bajo el asiento 53 del Diario 41, ya caducado, acompañándose ahora certificación expedida el 10 de octubre de 2014 por el Secretario Judicial de dicho Juzgado, una resolución de fecha 13 de noviembre de 2014 de la Jefa del Departamento de Gestión Zona 1 del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, un listado de cooperativas de viviendas inscritas en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, acta de manifestaciones otorgada el 24 de octubre de 2014 ante el Notario de Madrid, don José María Marín Vázquez, protocolo n.º 2010, y cartas de pago. Sin embargo, se sigue observando la existencia de los siguientes defectos: En la sentencia no constan las circunstancias personales relativas al adquirente y que han de reflejarse en la propia inscripción de dominio, tales como el D.N.I., si es mayor de edad, su estado civil y en caso de que este casado su régimen económico matrimonial, así

como su domicilio. Tampoco figuran en la sentencia las circunstancias relativas a la persona jurídica del demandado, titular registral, el cual ha de quedar perfectamente determinado en aras de la protección del principio de legitimación registral. Por último, la finca adjudicada en la sentencia procede por segregación de una ya inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 41 de Madrid, siendo un requisito esencial que se acompañe a la sentencia la correspondiente autorización o licencia administrativa o bien la declaración municipal de innecesariedad, habiendo sido denegada esta última. Fundamentos de Derecho: Respecto al primer defecto, la sentencia ha de contener todas las circunstancias relativas al adquirente que exigen los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9 del Reglamento Hipotecario para poder hacerlo constar así en la inscripción. En segundo lugar, como consecuencia del principio de legitimación registral que impide practicar un asiento contradictorio a la inscripción de dominio sin haber sido demandado el titular registral, es necesario que conste, también, todas las circunstancias relativas al demandado para garantizar la tutela judicial efectiva. Todo ello conforme al artículo 24 de la Constitución Española y 38 de la Ley Hipotecaria. En cuanto al último defecto, el artículo 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y el artículo 78 del Real Decreto 4-07-97 exige para inscribir los títulos públicos que contengan actos de división o segregación de fincas que se acompañe al mismo la licencia administrativa correspondiente o la declaración municipal de innecesariedad y este requisito es exigible aunque el título de la adjudicación sea sentencia judicial ya que la competencia del control urbanístico la tiene atribuida la Administración Pública, conforme al artículo 10 y 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. En este mismo sentido encontramos numerosas Resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado, figurando entre otros la de 27-11-2008; 18-09-2009, y 1-04-2013. El defecto es subsanable. Las calificaciones negativas (...) Madrid, a doce de diciembre de dos mil catorce. La registradora accidental, Sonia Morato González (firma ilegible y sello del Registro)».

## III

Contra la anterior nota, don B. L. S. interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 15 de enero de 2015, y en el que se expresan los siguientes argumentos: «(...) Que en fecha 17/12/2014 he sido notificado de la calificación negativa del titular de este Registro, en relación a la inscripción de la sentencia dictada por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 98 de Madrid en procedimiento ordinario n.º 579/2013 en la que se declara que soy propietario en pleno dominio por título de compraventa, de la finca: "Urbana.–Parcela de terreno en término de (...)". Registralmente la parcela objeto del presente escrito no aparece inscrita como finca independiente a nombre de persona alguna, el solar objeto forma parte de un resto de la finca matriz, la registral 5.031 del Registro de la Propiedad de Madrid núm. 41, resto del que no consta descripción en la inscripción registral. En efecto, según los antecedentes del Registro, las fincas sitas al barrio (...) (Madrid), hoy barrio (...), del cual forman parte las calles (...), proceden, en cuanto a sus solares, por segregación del predio inscrito en el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 41 con el número de finca 5.031. Dicha finca registral 5.031 fue segregada por su dueño y Titular Registral Cooperativa de Casas Baratas "La Popular Madrileña" de otra de mayor cabida (finca 5.030) en el año 1929, y en ella procedió a su urbanización y a la edificación de diversas viviendas realizando numerosas segregaciones de las que constan inscritas registralmente 483, quedando un resto de la finca matriz de catorce mil setecientos cuarenta y dos metros noventa y cuatro decímetros cuadrados en el cual se encuentra incluida la parcela de mi propiedad (...). Primero.–El Sr. Registrador (sic) de la Propiedad califica negativamente el documento notarial (sic) por los siguientes defectos: En la sentencia no constan las circunstancias personales relativas al adquirente. La sentencia cuya inscripción registral se solicita es firme. Conforme el apdo. 1.º del art. 267 LOPJ. Los tribunales no podrán variar las resoluciones que pronuncien después de firmadas, pero sí aclarar algún concepto oscuro y rectificar cualquier error material de que adolezcan. Al objeto de dar cumplimiento a lo ordenado por el art. 9 LH desarrollado por el art. 51.9 del Reglamento Hipotecario: a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y

apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acta o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten. Aportamos Acta de Manifestaciones realizado ante el notario de Madrid don José María Marín Vázquez, protocolo 2010/14, donde constan las circunstancias relativas al adquirente (...). En la sentencia no figuran las circunstancias relativas a la persona jurídica del demandado: El art. 51.9 del Reglamento Hipotecario en su apartado b) señala: "Si se trata de personas jurídicas, se consignarán su clase; su denominación; el número de identificación fiscal; la inscripción, en su caso, en el Registro correspondiente; la nacionalidad, si fuere una entidad extranjera, y el domicilio con las circunstancias que lo concreten". Al objeto de dar cumplimiento a este requisito señalar: La propia sentencia cuya inscripción se solicita establece que la parte demandada fue emplazada sin que compareciera en plazo por lo que fue declarada en rebeldía procesal. (No existe vulneración del art. 24 CE). En cuanto a las circunstancias de la persona jurídica demandada se aporta Listado de Cooperativas inscritas en la Comunidad de Madrid en la que no aparece la entidad demandada (...). Dicha Cooperativa se constituyó al Amparo de las Leyes de Casas Baratas de principios de siglo XX, y con el transcurso del tiempo han desaparecido. Nunca tuvo acceso al Registro Mercantil –aportamos copia de la certificación expedida por el Registro Mercantil que consta unida en el procedimiento judicial– (...), ni al Registro de Cooperativas –acompañamos listado de Cooperativas–, nunca obtuvo CIF y actualmente no tiene domicilio, el último domicilio conocido fue (...) de Madrid donde no fue emplazada, siendo mediante edictos publicados en el BOCM –acompañamos copia de la publicación– (...). En atención a la situación de rebeldía de la demandada, debe constar ha transcurrido el tiempo previsto en la ley para instar acción de rescisión de la sentencia firme. Se aporta certificación expedida por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 98 de Madrid en la que se acredita no sea ejercido acción de rescisión en plazo legal (...). Licencia de segregación o declaración municipal de innecesariedad. En atención a que el acto de segregación y transmisión es anterior a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, ya que por La Popular Madrileña se segrega la parcela objeto de debate de la finca 5031 por reconocimiento de propiedad hecho por la titular registral del resto del terreno de la finca 5031 que exceda al terreno ocupado por la construcción de 450 hoteles que componen la (...), así como sus calles correspondientes en el primer tercio del S. XX, no puede exigirse ahora la licencia de segregación. Se acompaña resolución del Ayuntamiento de Madrid por la que se deniega la declaración municipal de innecesariedad de parcelación respecto de la finca conforme al art. 143 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (...). A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho (...)».

## IV

Doña Carmen Posada de Grado, registradora de la Propiedad accidental de Madrid número 41, emitió informe el día 4 de febrero de 2015 en defensa de la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9, 18, 19, 21 y 326, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria; 51 y 298 del Reglamento Hipotecario; 17 y 24 de la Ley Orgánica del Notariado; 17 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo; 96 del 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; 143 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento

Administrativo Común, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de junio y 4 de noviembre de 2008; 15 de enero de 2009; 5 de febrero y 24 de noviembre de 2010; 25 de abril de 2011; 14 y 27 de enero, 14 de febrero y 23 de julio de 2012; 3 de junio y 11 de junio de 2013; 28 de enero, 17 de febrero de 2014; 19 de mayo y 17 de octubre de 2014.

1. De los dos defectos iniciales de la nota de calificación, la nueva registradora accidental considera subsanado el primer defecto, por lo que la presente Resolución queda circunscrita exclusivamente al segundo defecto.

El segundo de los defectos consiste en que la finca, cuyo dominio se declara en la sentencia procede por segregación de una ya inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid número 41, siendo un requisito esencial que se acompañe a la sentencia, la correspondiente autorización o licencia administrativa o bien la declaración municipal de innecesariedad, habiendo sido denegada esta última, por el Ayuntamiento de Madrid.

Como cuestión previa, antes de entrar en la resolución del recurso, debe plantearse si ha sido interpuesto en plazo.

El recurso, fechado el día 15 de enero de 2015, fue presentado en el Registro el día 19 de enero de 2015 y en el mismo escrito se indica por el recurrente que la calificación le fue notificada el día 17 de diciembre de 2014, pero en el informe en defensa de la nota, se indica que en el libro diario, aparece una nota firmada por el presentante del documento, con fecha 16 de diciembre de 2014, de la que resulta la retirada del documento, con la calificación negativa; no obstante, el recurso tuvo entrada en esta Dirección General el día 16 de enero de 2015, por tanto, está claro que entre el 16 de diciembre de 2014 –fecha de la notificación de la calificación– y el 16 de enero de 2015 –fecha de la interposición del recurso ante la Dirección General–, no ha transcurrido más de un mes, con lo que se entiende presentado en plazo.

2. Por lo que se refiere al segundo de los defectos, es decir a la necesidad de acreditar la legalidad administrativa de la segregación acreditada en documento judicial, mediante la aportación de licencia o documento del que resulte la conformidad de la Administración con el acto de segregación, se plantea, en particular, si es exigible este requisito, cuando a la fecha en que se realizó materialmente dicha segregación de terreno, la ley aplicable no exigía licencia administrativa.

Tratándose de un proceso instado ante la jurisdicción civil en procedimiento declarativo de dominio, debe afirmarse que para la práctica de inscripciones de sentencias civiles en las que se exige una previa segregación de una finca registral, debe aportarse el correspondiente título administrativo habilitante. El apartado segundo del artículo 17 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, determina con carácter general y sin excepción, que «la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística...»; en igual sentido, el artículo 143 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Siendo la administración municipal la competente para su conformidad, mediante el correspondiente acto administrativo –artículos 3 de la Ley de Suelo estatal y 8 de la norma autonómica–, recurrible en vía administrativa y judicial, en este último caso, ante los tribunales de lo contencioso-administrativo.

Por tanto, tratándose de inscribir un documento judicial en el que se pretende una segregación o división de finca registral, es también exigible el citado acto administrativo –cfr. Resoluciones de 18 de agosto de 2009, 8 de enero de 2010 y 30 de abril de 2014 de la Dirección General de los Registros y del Notariado–.

3. Procede ahora resolver el problema de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro, en el año 2015, de una sentencia judicial, en la que se entiende acreditada la práctica de una segregación realizada con anterioridad a la

legislación que actualmente la regula, y que se produjo en fecha, en que la legislación aplicable no exigía licencia para las segregaciones.

El Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo admiten la aplicación retroactiva de las normas a hechos, actos o relaciones jurídicas nacidas al amparo de la legislación anterior, siempre que los efectos jurídicos de tales actos no se hayan consumado o agotado y siempre, claro está, que no se perjudiquen derechos consolidados o situaciones beneficiosas para los particulares, infiriéndose, en estos casos, la retroactividad del sentido, el espíritu o la finalidad de la Ley. También la doctrina admite la retroactividad tácita de la Ley y de este modo se pronuncia a favor de la retroactividad de las normas interpretativas; las complementarias, de desarrollo o ejecutivas; las procesales, pero sólo en lo relativo a que los actos de ejercicio de derecho nacidos con anterioridad a aquéllas han de sujetarse a sus trámites y procedimientos, y, por último, las que pueden establecer regímenes uniformes o acabar con abusos o incomodidades, añadiendo que el intérprete encontrará una orientación en las disposiciones transitorias del Código Civil.

Este Centro Directivo interpretando dicha corriente jurisprudencial (vid. Resoluciones de 27 de enero y 23 de julio de 2012) ha venido señalando el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad, de una segregación realizada durante la vigencia de la regulación anterior, como sucede en el supuesto de hecho de este recurso, entendiéndose que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico de carácter eminentemente registral y su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior.

Ahora bien, la exigencia de tales requisitos deberá conciliarse con los efectos jurídicos de los actos de segregación o división conforme a la legislación vigente a la fecha en que se produzcan, ya que el hecho de que tales efectos no se hayan consumado o agotado es presupuesto, conforme se ha dicho anteriormente, para la aplicación excepcional de la retroactividad.

Esta Dirección General en su Resolución de fecha 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento, admitiendo la inscripción de una segregación practicada en el año 1974, por acompañarse una certificación administrativa en la que se manifestaba que «consta segregada con su configuración actual desde el catastro de 1986, no se ha podido localizar en los archivos municipales la Resolución de licencia, no obstante por el tiempo transcurrido la posible infracción estaría prescrita», añadiendo esta Dirección General que «no bastaría con constatar que haya prescrito la posible infracción, sino que es preciso que, además, no sea posible ya el ejercicio de potestades de protección de la legalidad urbanística que hubiera podido infringirse, ya que, como establece claramente el artículo 203 de la misma Ley (de Madrid), "las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en la presente Ley"».

Nada de todo esto ocurre en el presente expediente. Al documento calificado negativamente se acompaña resolución firmada por la jefa del Departamento de Gestión Zona 1 de la Dirección General de Control de la Edificación del Ayuntamiento de Madrid en el que se manifiesta que «...dada la clasificación de la porción de terreno como suelo urbano común y su calificación de dotacional para la vía pública en su categoría de red viaria, no podrá ser objeto de parcelación urbanística dado que las normas urbanísticas del plan general en el capítulo 7.14 "Condiciones particulares del uso dotacional para la vía pública" no recogen condiciones de parcelación para los terrenos así calificados».

En resumen, y en virtud de todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, confirmando la nota de la registradora.

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, 17 de abril de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.