

13585 RESOLUCIÓN de 24 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Alan Leslie Walder y doña Hilary Lynne Walder, contra la negativa de la registradora de la propiedad n.º 2, de Vélez Málaga, a inscribir una segregación practicada en una escritura de compraventa y segregación.

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Alan Leslie Walder y Doña Hilary Lynne Walder, contra la negativa de la Titular del Registro de Propiedad número dos de Vélez Málaga Doña Almudena Souviron de la Macorra, a inscribir una segregación practica en une escritura se compraventa y segregación.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante la Notaria de Vélez-Málaga, Doña María Sierra Barbe García, el día veinticinco de julio de dos mil dos (número de protocolo mil quinientos sesenta), Doña Dolores Pascual Alarcón vendió a los consortes Don Alan Leslie Walder y Doña Hilary Lynne Walder una finca rústica de su propiedad de una extensión de una hectárea, nueve áreas y noventa y cuatro centiáreas, no inmatriculada en el Registro de la Propiedad a cuya circunscripción territorial correspondía (Vélez-Málaga-2), y radicada en el término municipal de Viñuela. En la misma escritura, los compradores, ya propietarios, procedieron a segregar, de la finca adquirida, una porción de cincuenta y nueve áreas (que se dice en la escritura señalada a efectos internos con la letra A), constando también, en el título, los siguientes extremos: «Segunda.—Los mismos señores antes citados, respecto a la segregación practicada, me entregan a mí, el Notario, para incorporar a esta matriz, las correspondientes licencias que autorizan las mismas. Solicitud: Los Srs. Comparecientes, solicitan del Sr. Registrador de la Propiedad, haga constar en los Libros del Registro y en la forma que estime procedente, las modificaciones hipotecarias resultantes de esta Título, especialmente la segregación practicada, al amparo de lo dispuesto en el apartado b) del artículo 25 de la Ley 14/1995 de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias, advirtiéndome yo, el Notario, a la parte compradora, de la necesidad de acreditar la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establece en la Licencia, tal y como prescribe el citado precepto». Obran, incorporados a la matriz, sendos informes firmados por el Alcalde de Viñuela. En el primero, se expresa, literalmente: «que no existe inconveniente de conformidad con la documentación obrante en este Ayuntamiento, para la segregación de una parcela que a efectos internos se le conoce como parcela B, del polígono: 2 parcela n.º 77, situada en el pago de «Herriza Cola», de éste Término Municipal, para lo cual se le ha concedido la licencia municipal para construcción de vivienda unifamiliar aislada que se detalla: Parcela B de 5.094 m² licencia municipal 241/2.002. En el segundo, se expresa, literalmente: «que no existe inconveniente de conformidad con la documentación obrante en este Ayuntamiento, para la segregación de una parcela que a efectos internos se le conoce como parcela A, del polígono: 2 parcela n.º 77, situada en el pago de «Herriza Cola», de éste Término Municipal, para lo cual se le ha concedido la licencia municipal para construcción de Hotel Rural que se detalla: Parcela A de 5.900 m² licencia municipal 1.060/2.001».

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, en cuanto a la compraventa, provocó la inmatriculación de la finca trasmiteda, y, en cuanto a la segregación, fue objeto de dos notas calificación negativas, siendo la que motiva el presente recurso, de fecha nueve de noviembre de dos mil cuatro, del siguiente tenor: «Hechos: El precedente documento, escritura de compraventa y segregación, con fecha 26 de abril de 2003 fue Calificado, practicándose la inscripción sólo en cuanto a la compraventa que en el mismo se comprende, denegándose -sic- la inscripción en cuanto a la segregación por haberse declarado nulo dicho acto, y habiéndose presentado nuevamente, con fecha de hoy ha sido Calificado sólo en cuanto a la segregación que en el mismo se formaliza manteniéndose la anterior nota de calificación, lo que se justificará en el apartado siguiente: Fundamentos de derecho: Al tratarse se segregación de finca rústica de secano, en que tanto la finca segregada, como el resto matriz son de cabida inferior a la unidad mínima de cultivo, insertándose en la escritura informes del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de La Viñuela en los que se hace constar que no existe inconveniente para la segregación y que se concedió licencia municipal para la construcción de Hotel Rural y vivienda unifamiliar, respectivamente; con fecha 3 de

febrero de 2003 se realizó la notificación a la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo establecido en el artículo 80 del Real Decreto 1.093/1997 de 4 de Julio y Resolución de 3 de Abril de 1.998 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales -sic- de la Junta de Andalucía, a fin de que por la misma se adoptara el acuerdo pertinente sobre nulidad de la segregación o apreciación de las excepciones a que se refiere el artículo 25 de la Ley 19/1995 de 4 de Julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias; y habiéndose recibido Resolución de fecha 24 de Marzo de 2003 de la Delegación Provincial en Málaga de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía, por la que se declara nulo el acto de la segregación, se deniega la inscripción de la segregación. Como consecuencia de ello y vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 80 del Real Decreto 1.093/1.997 de 4 de Julio sobre inscripción de actos de Naturaleza Urbanística, artículo 25 de la Ley 19/1995 de 4 de Julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y Resolución de 3 de Abril de 1998 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, se deniega la inscripción de la segregación. Recursos: Contra esta calificación podrá interponer recurso en el plazo de un mes contado desde su notificación, ante este Registro y para la Dirección General de los Registros y del Notariado. Asimismo podrá presentarse el recurso en las oficinas a que se refiere el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, y podrá hacer uso del derecho a la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1.093/2003 de 1 de Agosto. Esta notificación se hace conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Vélez-Málaga a 9 de Noviembre de 2004».—El Registrador. Firma ilegible.

III

Don Alan Leslie Walder y Doña Hilary Lynne Walder, interpusieron contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegaron los siguientes fundamentos jurídicos: «I. Que con referencia a la prohibición de segregación de fincas resultantes inferiores a la unidad mínima de cultivo, establecida en el art. 24 de la Ley 19/95 de Modernización de Explotaciones Agrarias, el art. 25 de la meritada Ley, en su apartado b), exceptúa de dicha prohibición de división, los casos en los que sobre la porción segregada se vaya a realizar una construcción permanente de carácter no agrario, lo que ocurre en el caso que nos ocupa, como se constata en las licencias de segregación y de construcción, adjuntas a la escritura pública presentada, aportadas en éste recurso como documentos número 3 y 4, y de eficacia temporal indiscutible, de conformidad con el art. 173 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. II. Que como consecuencia de lo anterior, y a la vista de la excepción del art. 25.b) de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrícolas, habrán de tenerse en cuenta, y serán de aplicación, las normas urbanísticas, y en consecuencia, y de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (art. 169), se atribuye a los municipios la potestad de conceder las licencias correspondientes, y en este caso las de segregación y construcción. Será por tanto competente, el Alcalde Presidente del municipio de La Viñuela para otorgar la correspondiente licencias, con independencia de la favorabilidad o desfavorabilidad de la Resolución dictada por el organismo autonómico referido, cuya competencia material nunca podrá entrar en contradicción con los actos para los que la Ley atribuya potestad a la Administración Municipal. Conflicto de competencia, como decimos, que habrá de resolverse siempre y por determinación legal y constitucional, a favor de dicha Administración Local. III. Que obtenida del órgano competente para su expedición, oportuna licencia se segregación, resultando otra finca para la que a su vez se concede licencia de construcción, aquella será perfectamente inscribible, sin que baste para impedirlo una simple declaración de nulidad de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía, como se pone de manifiesto en la Resolución de 22 de marzo de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, habida cuenta también que la inscripción del acto de segregación en el Registro de la Propiedad tendrá naturaleza declarativa, y para su publicidad frente a terceros, nunca constitutiva, por el mero hecho de que el nacimiento u origen de tal derecho de segregación, radica en la concesión que el órgano municipal competente realiza al otorgar la oportuna licencia, sin que por tanto el Sr. Registrador pueda negarse a su inscripción». Y terminaba solicitando resolviera el Registrador calificar favorablemente la inscripción de la segregación efectuada en escritura pública de 25 de julio de 2002.

IV

Advertida por la titular del Registro la omisión de la firma de los recurrentes en el recurso interpuesto, mediante escrito de 21 de diciembre de 2004 les requirió para que, en un plazo de diez días, subsanaran dicha falta, subsanación que tuvo lugar mediante diligencia de 4 de enero de dos mil cinco, compareciendo a tal fin en las oficinas del

Registro. En fecha 11 de enero de dos mil cinco, la titular del Registro dio traslado del recurso interpuesto a la Notario autorizante de la escritura, para que emitiera el informe a que se refiere el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, alegando, la Notario autorizante en síntesis: «I.-Que en el presente recurso se da el supuesto de excepción a la indivisión de fincas con superficie inferior a la unidad mínima de cultivo que prevé el artículo 25.b) de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrícolas, esto es, los casos en los que sobre la porción segregada se vaya a realizar una construcción permanente de carácter no agrario. II.-Que como consecuencia de lo anterior es de aplicación el artículo 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que atribuye a los municipios la facultad de conceder la correspondiente licencia, y una vez obtenida dicha licencia el documento es perfectamente inscribible, siendo otorgadas dichas licencias de construcción de vivienda unifamiliar y hotel rural, respectivamente, de la finca segregada y del resto de la finca matriz por el Ayuntamiento de Viñuela, e incorporadas a la escritura, debiendo ser por tanto objeto de inscripción la segregación efectuada conforme a la normativa vigente, no siendo causa suficiente para denegarla la simple declaración de nulidad de la Consejería de Agricultura y Pesca. Es por ello que en el presente caso, de acuerdo con los artículos 18 y 79 de la Ley Hipotecaria, 24 y 25.b) de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrícolas y el artículo 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como la Resolución de 22 de Marzo de 2004 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, no debe ser mantenida la calificación efectuada por la Sra. Registradora.» Por último, la Registradora emitió el preceptivo informe, con fecha 27 de Enero de 2005 manteniendo la calificación, y elevando el expediente a este Centro Directivo mediante escrito de 28 de Enero de 2005.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrícolas; 31, 50, 52 y 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 80 del Real Decreto 1.093/1997 de 4 de Julio, y la Resolución de este Centro Directivo de 22 de marzo de 2004.

1. Son hechos a tener en cuenta en este recurso, los que sucintamente se reseñan: A) La segregación de una finca rústica de secano, practicada en una escritura de compraventa y segregación, resultando ser de cabida inferior a la unidad mínima de cultivo tanto la finca segregada como el resto matriz. B) Obran incorporados a la escritura en cuestión, dos informes del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de La Viñuela (uno referido a la porción segregada y otro referido al resto de finca) en los que se hace constar: 1) Que no existe inconveniente para la segregación. 2) Que se concedió licencia municipal para la construcción de Hotel Rural y vivienda unifamiliar, respectivamente, en las dos parcelas resultantes (la segregada y el resto). C) Con fecha 3 de febrero de 2003, la titular del Registro, al amparo de lo previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de Julio, y por lo que se refiere a la segregación practicada, realiza notificación a la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía, a fin de que por la misma se adoptara el acuerdo pertinente sobre nulidad de la segregación o apreciación de las excepciones a que se refiere el artículo 25 de la Ley 19/1995 de 4 de Julio de Modernización de las Explotaciones Agrícolas. D) Habiéndose recibido en el Registro Resolución, de fecha 24 de Marzo de 2003, de la Delegación Provincial en Málaga de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía, por la que se declara nulo el acto de la segregación, la titular del Registro deniega la inscripción de la segregación practicada.

2. Plantea este recurso, tal y como se deduce de los antecedentes de hecho reseñados, una cuestión sustancialmente idéntica a la resuelta por esta Dirección General en la Resolución citada en los «fundamentos de derecho», por lo que idéntica ha de ser la solución que ahora se adopte.

3. Y es que el artículo 25.b) de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrícolas, de 4 de julio de 1995, exceptúa de la prohibición de división el supuesto de que sobre la porción segregada vaya a realizarse una construcción permanente de carácter no agrario; en este caso, en consecuencia, han de aplicarse las normas urbanísticas, y si se tiene en cuenta que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía atribuye a los municipios la facultad de conceder la licencia correspondiente (cfr. artículo 66 de dicha Ley), obtenida tal licencia, el documento es perfectamente inscribible, sin perjuicio de que, si la licencia es nula, pueda ser impugnada por el procedimiento y con los efectos legalmente establecidos, sin que baste una simple declaración de nulidad de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía.

Esta Dirección General ha acordado estimar 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, 24 de mayo de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Vélez-Málaga.

13586 RESOLUCIÓN de 25 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Madrid don José Ordóñez Cuadros, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Fuenlabrada n.º 1, a inscribir un exceso de cabida.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don José Ordóñez Cuadros, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Fuenlabrada número 1, don Valentín Barriga Rincón, a practicar un exceso de cabida.

Hechos

I

En escritura de 24 de octubre de 2003 autorizada por el Notario recurrente, se agruparon dos fincas declarándose exceso de cabida en la resultante. El Registrador suspendió la inscripción por no estar suficientemente acreditado el exceso de cabida y tener dudas fundadas sobre la identidad de la finca. El Notario interpuso recurso que fue desestimado por la Dirección General.

El 27 de enero de 2004, el Notario tramitó Acta de presencia y notoriedad para hacer constar la mayor cabida de la finca inscrita, cuya inscripción fue suspendida por dudas razonables del Registrador a que lo que realmente se estuviese haciendo era inmatricular una finca colindante.

El 11 de agosto de 2004 tramitó acta de notoriedad complementaria de un título público para la inmatriculación del exceso de cabida terminando con diligencia de la declaración de notoriedad.

II

Presentada en el citado Registro escritura de compraventa como título público adquisitivo acompañada del acta de notoriedad complementaria para la inmatriculación del exceso de cabida, fue objeto de la siguiente calificación: Conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en conocimiento que la escritura otorgada el 11 de agosto de 2004, ante el Notario, Don José Ordóñez Cuadros, n.º de protocolo 2004/1692 que complementa la otorgada por el mismo Notario, con el número 3.182/2003 de protocolo, presentadas ambas en este Registro, han sido objeto de la siguiente calificación negativa: El registrador que suscribe de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, califica el documento autorizado por el Notario Don José Ordóñez Cuadros, número 3.182/2003 en unión del Acta de Notoriedad Complementaria a título Público de adquisición para la inmatriculación de exceso de cabida número 1.692/2004 del protocolo del mismo Notario que fue presentada bajo el asiento 2.142 del Diario 44, conforme a los siguientes hechos: I.-La escritura de compraventa ahora complementada por el Acta de Notoriedad presentada el 24 de octubre de 2003 en este Registro causando el Asiento 215 de Diario 42 y calificada con la nota que consta al pie de la misma que es lo que ahora interesa decía «Suspendiéndose la inscripción del exceso por falta de previa inscripción del mismo, habiéndose presentado recurso contra la calificación del título previo que ha causado el asiento 1.116 del Diario 42». Con posterioridad se presentó Acta de Presencia y notoriedad para hacer constar en el Registro de la Propiedad la mayor cabida de finca inscrito -sic-, autorizada por Don José Ordóñez Cuadros, número 156/2004 de su protocolo que causó el asiento 854 del Diario 44, denegándose la inscripción del exceso de cabida por el fundamento de existir «dudas fundadas sobre la realidad de la finca». II.-La finca formada por agrupación de las fincas registrales de Humanes: 725 con una cabida de 2 hectáreas 70 áreas 7 metros y 97 decímetros y 13 centímetros según la inscripción 3.ª, practicada el año 1898, y 2 hectáreas 70 áreas y 7 centímetros según la inscripción 4.ª de 1908, sin que en las posteriores exista alteración alguna; y registral 920 con una cabida de 2 hectáreas 34 áreas y 85 centímetros según la inscripción 5.ª, practicada el año 1908, sin que en las posteriores exista alteración alguna; fue inscrita al tomo 1589, libro 266 de Humanes, finca n.º 15.805, con una cabida de (50.492 m²) cincuenta mil cuatrocientos noventa y dos metros cuadrados, suspendiéndose la inscripción de un exceso de nueve mil seiscientos setenta y dos metros cua-