

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

10601 *Resolución de 29 de mayo de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Constructora Gutiper S.L. contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torrijos, por la que se deniega la inscripción de una escritura pública de segregación y obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don Francisco Javier Arroyo Romero, abogado, en nombre y representación de la entidad mercantil «Constructora Gutiper S.L.» contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Torrijos, Don José Antonio Garvía Pastor, por la que se deniega la inscripción de una escritura pública de segregación y obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Juan Enrique Prieto Orzanco, el 26 de septiembre de 2006 se procedió a la segregación de 107 parcelas, sobre las cuales se declaró la obra nueva en construcción de otras tantas viviendas unifamiliares. Se acompañan certificaciones administrativas, una expedida por el Alcalde Presidente del Ayuntamiento donde radican las fincas, de fecha 31 de enero de 2007, por la que afirma que la división de la finca –de las que se efectúa la segregación– no constituye parcelación urbanística, por no ser susceptible de dar lugar a la formación de núcleo de población y por consiguiente se le concede licencia de segregación; y otra de fecha 18 de febrero de 2008, en la que tras describir las parcelas resultantes, el Secretario del Ayuntamiento certifica la concesión de licencia de segregación de las mismas.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Torrijos, fue objeto de la siguiente nota de calificación: I. Hechos: Primero. Que la copia autorizada de la precedente escritura pública ha sido presentada nuevamente con fecha 30/04/2008, con el número 1.325 del diario 157, siendo retirada y posteriormente reingresada con fecha 11 de junio de 2008, junto con testimonios de las diligencias subsanatorias autorizadas los días 20 de julio y 23 de octubre de 2007 por el notario autorizante del título calificado, certificación expedida el 18 de febrero de 2008 por el Secretario del Ayuntamiento de Santo Domingo-Caudilla, don José-Miguel Grande Herranz. Segundo. Que el citado documento consta calificado negativamente con fechas 10 de noviembre de 2006, 27 de agosto de 2007. II. Fundamentos de derecho. Primero: Una vez calificada nuevamente dicha escritura y los complementarios relacionados se observa que no ha sido subsanado el defecto 1.º de los anteriores acuerdos de calificación de 10 de noviembre de 2006, 27 de agosto de 2007 y 16 de noviembre de 2007. Al efecto debe tenerse en cuenta: 1.º Que en la certificación administrativa relacionada no se transcriben literalmente los acuerdos de 22 de agosto de 2006 y 31 de enero de 2007 del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Santo Domingo-Caudilla por los que, según dicha certificación, se concedió la licencia municipal de parcelación correspondiente. 2.º Que dicha certificación hace referencia a la escritura pública calificada, sin que quede claro si las descripciones de las parcelas que contiene son las que constan en dichos acuerdos de concesión de licencia o las que resultan de la propia escritura. De forma que si lo transcrito es el contenido de la escritura no puede entenderse acreditada debidamente la oportuna licencia de parcelación. 3.º Que de las dos certificaciones expedidas el 31 de enero de 2007

por el Alcalde del Ayuntamiento, que constan protocolizadas en las dos diligencias subsanatorias relacionadas extendidas por el notario autorizante del título calificado, no resultan ni las resoluciones administrativas a que se refieren, ni las descripciones de las parcelas, lo que induce a considerar que el contenido de la nueva certificación presentada expedida por el Secretario municipal, hace referencia a la propia escritura y no al contenido del acuerdo. 4.º Que de la nueva certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento tampoco resulta el planeamiento o el instrumento urbanístico correspondiente y necesario para la realización de la parcelación supuestamente autorizada, que debe constar en los acuerdos certificados, como fundamento de los mismos, lo que igualmente indica que dicha certificación no transcribe tales acuerdos. 5.º Que la nueva certificación presentada, expedida por el Secretario municipal, hace referencia a un acuerdo de «concesión de licencia» de 22 de agosto de 2006, que según los datos que resultan del propio título no es tal acuerdo concesión, sino documento relativo a la innecesariedad de la licencia, por lo que resulta evidente que dicha certificación no transcribe los acuerdos a que se refiere. 6.º Que teniendo la misma fecha los certificados expedidos por el Alcalde y protocolizados en las diligencias de 20 de julio y 23 de octubre de 2007, es inexplicable que no se hubiera protocolizado la segunda certificación –más completa– en la primera diligencia, lo que hace dudar del contenido exacto del acuerdo de concesión de la licencia. 7.º Que la fecha de otorgamiento de la escritura es anterior al acuerdo de 31 de enero de 2007 de «Concesión de la licencia de segregación». Por todo lo cual, no puede estimarse acreditado que la parcelación efectuada en la escritura calificada se ajuste a la licencia supuestamente concedida, por lo que no puede entenderse acreditada la oportuna licencia de parcelación ni subsanado el defecto 1.º de las anteriores notas de calificación. Segundo. Que se estima subsanado el defecto 2.º de la anterior nota de calificación de 16 de noviembre de 2007. Tercero. Los indicados defectos se fundamentan en las normas legales y reglamentarias citadas en este acuerdo y en los anteriores y, en especial, en lo dispuesto en el artículo 89 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha, conforme al cual «se considera, a cualesquiera efectos, parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes (...) en suelo urbano o urbanizable, en todos los casos», añadiendo que «es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación territorial o urbanística en vigor o infrinja lo dispuesto en los dos artículos siguientes». Disponiendo el artículo 91 del mismo texto legal que: «1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano mientras no se haya aprobado el correspondiente Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, Plan de Delimitación del Suelo Urbano y en suelo urbanizable mientras no se encuentre aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. 2. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. 3. Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia municipal». Por todo ello la parcelación formalizada en la escritura calificada debe considerarse nula, salvo que se acredite debidamente que se ajusta a la correspondiente licencia. Por lo indicado acuerdo: Suspender la inscripción del documento relacionado por los defectos que se indican en el primero de los fundamentos de derecho, reiterando parcialmente el contenido de la anterior nota de calificación. Contra el presente acuerdo puede interponerse el recurso regulado en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en el plazo de un mes desde el recibo de su notificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, mediante escrito dirigido a este Registro. Igualmente podrá ser impugnado directamente ante los Juzgados de primera Instancia de Toledo en el plazo de dos meses desde su notificación, con aplicación de las normas del juicio verbal. Y ello sin perjuicio de otros derechos que pudieran corresponder a los interesados y en especial el regulado en el artículo 19 bis de la indicada Ley Hipotecaria y en el Real Decreto 1.039/2003, de 1 de agosto –B.O.E. del día 2 siguiente– de instar la designación de un Registrador sustituto. Torrijos 4 de julio de 2008. Fdo. José Antonio Garvia Pastor.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Francisco Javier Arroyo Romero, en nombre de la entidad mercantil «Constructora Gutíper S.L.» interpone recurso en virtud de escrito de fecha 7 de julio de 2008, en base entre otros a los siguientes argumentos: que se ha acreditado la licencia de parcelación mediante certificaciones del Alcalde Presidente y del Secretario del Ayuntamiento; que la nota de calificación se basa más en consideraciones personales que jurídicas, que cuestionan la veracidad de las certificaciones; se tratan de meras dudas sobre la suficiencia de la licencia obtenida; que el registrador se arroga de funciones jurisdiccionales, pues afirma que la parcelación formalizada debe considerarse nula; que es perfectamente posible la inscripción de segregaciones en virtud de certificado de innecesariedad; en concreto la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 2005 y 30 de noviembre de 2005 demuestran que ha habido extralimitación del registrador; que la certificación de 22 de agosto de 2006 claramente afirma que no existe parcelación urbanística por no ser susceptible de dar lugar a la formación de un nuevo núcleo de población y por consiguiente no es necesaria la licencia de segregación.

IV

El Registrador emitió informe el día 31 de octubre de 2008, mantuvo su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 89, 90 y 91 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y los artículos 78 y 79 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.

1. Se debate en este recurso si es inscribible en el Registro de la Propiedad una escritura de segregación de 107 parcelas, con su correspondientes declaraciones de obra nueva de viviendas unifamiliares en construcción, a la que se acompaña una primera certificación expedida por el Alcalde-Presidente de la Corporación en la que se afirma que no constituye parcelación, por no ser susceptible de dar lugar a un nuevo núcleo de población; y una segunda certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento, por el que se afirma –con referencia a la anterior certificación– que se concedió sobre la finca licencia de segregación, describiendo las fincas resultantes. A juicio del registrador no cabe parcelación sin la aprobación del correspondiente programa de actuación urbanizadora, las certificaciones no transcriben el acuerdo adoptado por lo que hacen dudar de su contenido y no cabe parcelación en suelo rústico. Según el recurrente –que niega el carácter rústico del terreno– las certificaciones administrativas aportadas claramente afirman que no existe parcelación urbanística por no ser susceptible de dar lugar a la formación de un nuevo núcleo de población y por consiguiente no es necesaria licencia de segregación.

2. Dispone la legislación autonómica aplicable la prohibición de toda parcelación efectuada en suelo rústico (artículo 91.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha). El propio recurrente no niega que se trate de un suelo rústico –como afirma el registrador– tan sólo afirma que no constituye un nuevo núcleo de población, por lo que entiende que no se hace precisa la licencia de segregación en consonancia con el certificado emitido por el Secretario.

3. Dispone el artículo 79 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, que los Registradores de la Propiedad que en caso de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, cuando de la operación que corresponda resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo o, en todo caso, aun siendo superiores, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiera duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, los Registradores de la Propiedad actuarán con arreglo a lo establecido en dicho artículo.

El sistema consiste en lo siguiente: Los Registradores de la Propiedad remitirán copia del título o títulos presentados al Ayuntamiento que corresponda, acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo que, en cada caso, sea pertinente y con advertencia expresa de que en caso de no contestación se procederá con arreglo a lo establecido en dicho artículo. La remisión de la documentación referida se hará constar al margen del asiento de presentación, el cual quedará prorrogado hasta un límite de ciento ochenta días a contar de la fecha de la remisión. Si el Ayuntamiento comunicare al Registrador de la Propiedad que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal, el Registrador practicará la inscripción de las operaciones solicitadas. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80 de las normas complementarias.

Si el Ayuntamiento remitiere al Registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el Registrador de la Propiedad reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz. Dicha nota producirá los efectos previstos en el artículo 73 de las normas complementarias.

Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente de disciplina urbanística con efectos de prohibición de disponer, el Registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas.

Finalmente si el Ayuntamiento o, en su caso, el órgano urbanístico competente, incoase expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, en el acuerdo correspondiente podrá solicitarse del Registrador de la Propiedad que la anotación preventiva procedente surta efectos de prohibición absoluta de disponer, en los términos previstos por el artículo 26.2 de la Ley Hipotecaria.

4. Dada la contradicción existente entre las certificaciones aportadas, en las que en unas se habla de licencia de segregación y en otras de innecesariedad; teniendo en cuenta la nulidad de las parcelaciones realizadas en suelo rústico según la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma, coincidente en esto con la estatal; y la circunstancia evidente de que de una parcelación de 107 fincas con sus correspondientes declaraciones de obra nueva puede dar lugar a un núcleo de población, debe concluirse que no se pueden considerar suficientemente acreditada la existencia de licencia concedida, debiendo el registrador proceder de conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 29 de mayo de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.