

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8291 *Resolución de 14 de abril de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Santa Cruz de La Palma, a la inscripción de una escritura de segregación y venta.*

En el recurso interpuesto por don V-C-L.H., como representante de don K. F., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, don Antonio Díaz Marquina, a la inscripción de una escritura de segregación y venta.

Hechos

I

Se presenta en el Registro escritura otorgada el 22 de octubre de 1985 por la que la representante del recurrente segrega de una finca rústica de dos mil metros cuadrados una parcela de terreno de nueve áreas veintiséis centiáreas, y la vende a continuación.

II

El Registrador suspende la inscripción extendiendo la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Santa Cruz de la Palma y su distrito hipotecario. Calificado el precedente documento, autorizada por el Notario de Los Llanos de Aridane, Fernando González de Vallejo González, el día 22/10/1985, bajo el número 415/1985 de protocolo, que se presentó el día 05/11/2009, con el Asiento 958 del Diario 117, suspendo la inscripción el mismo por los siguientes: Hechos: No se aporta la correspondiente Licencia Municipal de segregación. Fundamentos de derecho (Artículo 18 de la Ley Hipotecaria): - Resolución de la Dirección General de fecha veintidós de Abril de mil novecientos ochenta y cinco. Observaciones: Para subsanar dicho defecto, aportar la pertinente licencia municipal de segregación. Contra esta calificación (...) Santa Cruz de La Palma, diecinueve de noviembre del año dos mil nueve. El Registrador.»

III

El recurrente impugna la calificación alegando que existe ausencia de base legal para la exigencia de la licencia pretendida, puesto que se cita como derecho aplicable una Resolución de la Dirección General de la que en ningún caso puede resultar exigible un requisito como es una licencia municipal, que solamente puede establecerse por una Ley; que la Resolución citada contempla un supuesto de suelo urbano, mientras que aquí se trata de una finca rústica; y que la exigencia de licencia municipal para las segregaciones como la que se contempla la estableció el Decreto 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprobó el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, la cual no puede aplicarse retroactivamente a un acto que se verificó en 1985.

IV

El Registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo el expediente a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 10 de diciembre de 2009.

Fundamentos de Derecho

VISTOS los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria, 96.3 de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976, 44.1.º del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, y las

Resoluciones de esta Dirección General de 21 de octubre de 1980, 16 de noviembre de 1981, 3 de septiembre de 1982, 22 de abril de 1985, 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 23 de enero de 2003 y 25 de octubre de 2007.

1. Dos son los problemas que plantea el presente recurso: si la nota de calificación se ha extendido con los requisitos necesarios establecidos en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, y, caso afirmativo, si es necesaria la licencia municipal para la inscripción de la segregación.

2. Como ha sostenido anteriormente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos») cuando la calificación del Registrador sea desfavorable lo más adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente es que, al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998 y 22 de marzo de 2001). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial todos los argumentos en que el Registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de todos los hechos y razonamientos aducidos por el Registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. Resolución de 25 de octubre de 2007) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de dos Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que ese precepto es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

3. Siendo así que en el presente supuesto la nota de calificación es totalmente insuficiente, pues se remite exclusivamente a una Resolución de esta Dirección General que se refiere principalmente a suelo urbano, siendo el objeto del recurso de carácter rústico, no puede confirmarse la calificación, pues, dada su insuficiencia, se produciría indefensión en el recurrente.

4. Llegados a la conclusión anteriormente expresada, resulta innecesario entrar en el examen del segundo de los problemas enunciados.

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, 14 de abril de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.