

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

6175 *Resolución de 16 de mayo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palma n.º 8, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregación.*

En el recurso interpuesto por don G. M. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Palma número 8, don Antonio Coll Orvay, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregación.

Hechos**I**

Mediante escritura autorizada el 7 de diciembre de 2012 por el notario de Palma, don José Antonio Carbonell Crespi, con el número 1722 de protocolo, la mercantil «Dracterra, S.L.» procedió a la segregación de una porción de terreno, procedente de la finca registral 2303, describiéndose dicha porción y con expresión de su referencia catastral.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Palma número 8, fue objeto de la siguiente nota de calificación el día 27 de diciembre de 2012: «De conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, extendiendo la presente nota de calificación contra la inscripción del documento, basada en los siguientes hechos: 1.–Con fecha siete de diciembre de dos mil doce, ha sido presentada en este Registro, escritura de fecha siete de diciembre de dos mil doce, otorgada por el notario de Palma de Mallorca, don José A. Carbonell Crespi, por la que la entidad Dracterra, S.L., procede a la segregación de la finca matriz 2.303 de Bunyola, del solar 265 de la calle Magnolias, lugar de Palmanyola, término de Bunyola. 2.–Se suspende la inscripción del precedente documento por cuanto no consta en el Registro que el solar o parcela 265, forme parte de la finca matriz 2.303 de Bunyola. De la historia registral de la finca 2.303 de Bunyola y de la finca matriz 2.182 del mismo término municipal –ésta última denominada Urbanización Palmanyola–, resulta que de ambas fincas, se verificaron por el promotor de la urbanización múltiples segregaciones y ventas, indicándose por el mismo, como propietario de ambas fincas, la finca matriz a la que pertenecían los distintos solares objeto de segregación. En consecuencia, y habida cuenta del historial registral de la finca 2.303, del largo período de tiempo, transcurrido desde la ejecución de la urbanización, y en particular de su adjudicación previo embargo del derecho hereditario, resulta necesario a juicio de este registrador acreditar: 1) que el solar 265 está incluido en la matriz 2.303 de Bunyola, y no en la 2.182, además, 2) deberá aportarse certificación municipal de la que resulte que no está inventariado como bien de dominio público o patrimonial a favor del Ayuntamiento, como consecuencia de estar destinado a dotaciones públicas, viales o zonas verdes. En la historia registral de dicha urbanización, no consta la recepción por el Ayuntamiento, de los terrenos destinados a dotaciones públicas y viales, de la finca matriz 2.303, si en cambio de la finca matriz 2.182, por lo que la superficie de dichos elementos está en el remanente de la finca matriz, en consecuencia deberá acreditarse el requisito exigido en el párrafo anterior. Así mismo, se hace constar en el documento: «... se protocoliza certificación registral donde consta que la finca objeto de segregación por la presente, esto es, la parcela 265, forma parte de la finca matriz por no

haber sido previamente segregada»; lo cual no se expresa en la certificación referida y si en cambio que el solar 265 no consta segregado de ninguna de las dos fincas matrices, esto es 2.303 ni 2.182. Por lo que se hace constar que, el solar 265, puede formar parte de la finca matriz 2.182 de Bunyola por no haber sido previamente segregado, como sí se desprende de las certificaciones expedidas de ambas fincas. Por todo lo expuesto, se solicita por este registrador, que se aporten planos del Ayuntamiento, debidamente legalizados de los que resulte de manera indubitada incluido el solar 265 objeto de la presente segregación, en la finca matriz 2.303. Esta nota se extiende conforme a los siguientes fundamentos de Derecho: 2.1.–Art. 18 y 20 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, art. 17, 45, 46 y 47, de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, 30/2003 de 3 de noviembre, y RDGRyN de 9 de abril de 1992. Contra esta calificación (...). El Registrador. Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador don Antonio Coll Orvay con firma electrónica reconocida. C.S.V.: 207028998546737E» Pedida calificación sustitutoria, fue confirmada por la registradora de Felanitx, doña María del Rosario Fernández de Ateca el 30 de enero de 2013.

III

Contra la anterior nota de calificación, don G. M. L. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 28 de febrero de 2013, en base entre otros a los siguientes argumentos: «Primera.–Hechos. A finales de los años sesenta, don P. N. S., ya difunto, promocionó la Urbanización de Palmanyola en el término de Bunyola de la Isla de Mallorca. Dicha Urbanización se realizó sobre dos fincas registrales, la 2182 y la 2303, ambas propiedad del promotor. A medida que dicho promotor vendía los solares se fueron segregando de las dos mencionadas fincas matriz, y a medida que se inscribían dichas segregaciones se fue consignando en el Registro el resto sin segregar de cada una de las fincas matrices. De igual manera el promotor fue segregando y cediendo al Ayuntamiento los espacios públicos, equipamiento, viales, etc. Fue pasando el tiempo y en fecha de 14 de abril de 1994 la finca 2182 tenía un resto sin segregar de 74.685,80 m², que fue cedido por el promotor al Ayuntamiento para viales, quedando así agotada la cabida de dicha finca. Y en fecha de 22 de septiembre de 2011, la otra finca matriz, la 2303 tenía un resto sin segregar de 42.386,03 m², que fueron adjudicados a Dracterra, S.L., en virtud de ejecución judicial y previo embargo de ese resto a la única y universal heredera del promotor de la Urbanización. Dado que el solar n.º 265 de la Urbanización no constaba segregado de la finca 2303 y tampoco de la 2182 y dado que ni siquiera catastralmente constaba la existencia de titulares de dicho solar, e incluso ya se había iniciado el proceso de apropiación del mismo por parte de la Administración, (artículo 47 de la Ley 33/2003), y dado que el Ayuntamiento de Bunyola certificó que era innecesaria licencia de parcelación porque dicho solar consta como independiente de la finca matriz 2303, en fecha de 7 de diciembre de 2012 Dracterra, S.L. otorgó escritura de segregación para que el solar pasara a formar finca independiente de la 2303. El registrador califica negativamente la inscripción de dicha segregación y la condiciona a que se acredite que el solar n.º 265 pertenece a la finca matriz 2303 y no a la 2182, y a que se acredite también que no está inventariado como dominio público como consecuencia de estar destinado a dotaciones públicas, viales o zonas verdes. Ante ello el que suscribe alegó que ambas condiciones estaban cumplidas, pues en el propio certificado del Ayuntamiento protocolizado con la escritura de segregación ya consta que es un solar y no una dotación pública, y consta también como solar de la finca registral 2303, y además acompañó certificado de cédula urbanística del solar que indica que pertenece a zona urbana con calificación de zona residencial extensiva, y por tanto no es dotación pública. Además también alegué y acredité que las segregaciones de todos los solares de la Urbanización, (el 265 es el último que faltaba por segregar), se habían inscrito sin respetar su ubicación en una u otra finca matriz, según se desprende de las certificaciones emitidas por el propio Registro, de tal manera que dichas inscripciones se han realizado como si las dos fincas matrices constasen agrupadas conforme al artículo 44 del Reglamento Hipotecario; y siendo que en la descripción registral de las fincas consta que la grande (745.602 m²),

es decir, la 2182, linda con Son Bibiloni, Son Averso y carretera de S'Esglaieta a Santa María, y la pequeña, (81.990 m²), es decir, la 2303, linda con S'Heretat, (zona agrícola inferior del plano), y con la carretera de Palma a Sóller, ello evidencia que esta última se halla en la esquina inferior derecha del plano de la Urbanización y el resto lo conforma la 2182; y al efecto de demostrar el tratamiento de fincas agrupadas seguido en las inscripciones, acompañé plano con las segregaciones inscritas de la 2303 punteadas en rojo, y las de la 2182 sin puntear, y así se demuestra que las inscripciones de las segregaciones se han realizado, hasta ahora, sin respetar su ubicación en una u otra finca matriz, dado que con el punteado es evidente que la mayoría de solares de la 2303 se han segregado de la 2182 y viceversa, por lo que considero que debe seguirse con ese mismo tratamiento de fincas agrupadas a todos los efectos. Al no ser estimadas dichas alegaciones se acudió al registrador sustituto, que reiteró la calificación negativa. Al mismo tiempo se solicitó del Ayuntamiento de Bunyola la expedición de los planos legalizados de los que resulte de forma indubitada incluido el solar 265 en la finca matriz 2303 que el registrador pide en su calificación. El Ayuntamiento ha certificado que no puede expedir dichos planos porque no dispone del proyecto de compensación de la Urbanización, lo cual no nos ha extrañado al tratarse de una urbanización de 1968 con terrenos de un propietario único, conforme a la Ley del Suelo de 1956. No obstante antes de la interposición del presente recurso esta parte ha presentado al registrador informe técnico emitido por arquitecto técnico y debidamente visado por su colegio, que demuestra que el solar 265 está ubicado en la finca matriz 2303. Dado que tampoco con dicho informe se ha estimado realizar la inscripción de la segregación, es por lo que se ha hecho necesaria la interposición del presente recurso. Segunda.—Consideraciones. El artículo 44 del Reglamento Hipotecario permite la agrupación de las dos fincas, 2182 y 2303, si el interesado lo solicita y siempre que pertenezcan a un solo dueño. El letrado que suscribe piensa que es esa la única solución viable para el presente caso, pues de lo contrario implicaría la remoción de las inscripciones de las segregaciones de al menos 87 solares y las que de ellas traigan causa, que sitas en la 2303 incorrectamente se segregaron de la 2182, y más remover las inscripciones de las segregaciones de al menos 48 solares y las que de ellas traigan causa, que sitas en la finca 2182 incorrectamente se segregaron de la 2303. Ciertamente que no consta que el propietario de ambas fincas, el promotor de la urbanización, realizase la solicitud de forma expresa, pero también es cierto que de forma tácita e implícita sí lo hizo pues fue él quien otorgó las segregaciones como si se tratase de una sola finca. Pienso que lo procedente sería dar curso a esa solicitud tácita y proceder a la agrupación de ambas fincas, lo cual se adaptaría a la realidad jurídica, y no atisbo a apreciar que nadie pudiera salir perjudicado; y Dracterra S.L. pasaría a ser dueña no del resto de la 2303 sino del resto de la finca resultante de la agrupación, que sería la misma superficie sin segregar o ceder que ahora tiene. O, sencillamente, seguir como hasta ahora y otorgar al resto propiedad de Dracterra S.L. el mismo tratamiento que se ha otorgado hasta ahora a todas las segregaciones y cesiones inscritas, es decir, el de que se consideren agrupadas ambas fincas matrices. Sea como fuere, insto que se revoque la nota de calificación del registrador, porque: —Se ha acreditado que el solar no es de dominio público, dada la información catastral de ausencia de titulares, dado el certificado de la innecesariedad de licencia de parcelación que lo cataloga como solar, y dada la cédula urbanística que lo cataloga como zona residencial extensiva. —Y se ha acreditado que está ubicado y forma parte de la finca 2303 porque así se expresa en el mencionado certificado de innecesariedad expedido por el Ayuntamiento y porque así lo determina el informe técnico acompañado».

IV

El registrador emitió informe el día 11 de marzo de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 19 bis, 258.5 de la Ley Hipotecaria; los artículos 127, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 2 de julio de 1980, 10 de febrero de 1992, 7 de marzo de 1994, 8 de mayo de 1998, 24 de abril y 7 de noviembre de 2000, 11 de febrero y 28 de diciembre de 2004, 2 de abril y 18 de noviembre de 2005.

1. Se debate en este recurso la inscripción de una escritura de segregación, sin acreditar, según la nota de calificación, los dos siguientes extremos: 1) que el solar que se segrega –265– está incluido en la matriz –2303 de Bunyola–, y no en otra finca, la 2182; 2) que la parte segregada no está inventariada como bien de dominio público o patrimonial a favor del Ayuntamiento, como consecuencia de estar destinado a dotaciones públicas, viales o zonas verdes.

El recurrente, alega que el propietario ha procedido a lo largo del tiempo a segregar porciones de finca, de manera indistinta de las registrales 2303 y 2181, como si de una finca funcional agrupada se tratara. Y que se ha acreditado que el solar no es de dominio público, dada la información catastral, el certificado de innecesariedad de licencia de parcelación que lo cataloga como solar y la cédula urbanística que lo cataloga como residencial extensiva.

2. El primer defecto debe confirmarse. La circunstancia de que se hayan practicado indistintamente segregaciones de diversas fincas materiales unidas funcionalmente, sin que se acredite suficientemente la ubicación de la parte segregada en una u otra, puede dar lugar a una doble inmatriculación no permitida en nuestro ordenamiento jurídico y que conlleva graves perjuicios al sistema inmobiliario registral.

Como ha tenido ocasión de manifestar esta Dirección General (Cfr. Resolución de 18 de noviembre de 2005) la cuestión planteada resulta ser, por su propia naturaleza, más de hecho que jurídica, pues se trata en definitiva de desvanecer la duda de si la finca cuya inscripción independiente se pretende, a través de la segregación de parte de una mayor, puede proceder de otra finca matriz diferente. Esta circunstancia determinaría su rechazo en cuanto daría lugar a una doble inmatriculación de la misma superficie de terreno. El despejar tales dudas precisa de unas comprobaciones y, en su caso, audiencia a los posibles afectados que no pueden desarrollarse en el marco de este recurso.

Es por ello que la solución a tal cuestión tiene su propio y específico cauce a través del procedimiento previsto en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario, al que, en su caso, habrá de acudir el recurrente como tiene declarado este Centro Directivo (véanse Resoluciones de 2 de julio de 1980, 10 de febrero de 1992, 7 de marzo de 1994, 8 de mayo de 1998, 24 de abril y 7 de noviembre de 2000 y 11 de febrero de 2004). Y si bien tal doctrina se ha elaborado principalmente a propósito de solicitudes de inmatriculación de fincas y la norma reglamentaria que se ha citado está ubicada entre las destinadas a regular tal materia, no cabe desconocer que el problema es el mismo en cualquier caso de pretensión de creación de una nueva finca registral y, lógicamente, igual debe ser la solución. Si bien son diferenciables los supuestos de inmatriculación y primera inscripción o apertura de folio registral, en muchos aspectos –y este es uno de ellos– se asemejan y así, el artículo 300 del mismo Reglamento Hipotecario al remitirse al 306 lo hace con referencia a las dudas de identidad que plantea la finca descrita en el título a inscribir sin limitación alguna.

No estaría de más, en este sentido, señalar la conveniencia de que en casos como el planteado, a la hora de advertir de los recursos que caben contra la calificación registral, tal como exige el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, el registrador hiciera una especial referencia a que la peculiaridad del problema planteado tiene su específico cauce de solución a través del señalado procedimiento del artículo 306 del Reglamento Hipotecario.

3. En cuanto hace al segundo defecto, debe ser revocado. De la certificación expedida por el secretario del Ayuntamiento de Bunyola, sobre innecesariedad de licencia de parcelación, en relación a un solar –265– de aproximadamente 500 metros cuadrados, nada resulta que el bien esté inventariado como bien de dominio público o patrimonial del

Ayuntamiento, destinado a dotaciones públicas, viales o zonas verdes. Sería una contradicción en sí misma que el Ayuntamiento certificara como innecesaria la licencia de segregación si se tratara de bien demanial o integrante de dotaciones públicas.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto al segundo defecto, y confirmarlo en cuanto al primero.

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, 16 de mayo de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.