

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10698 *Resolución de 10 de junio de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don José-Carlos Hidalgo Martín, contra la negativa de la registradora de Valoria la Buena, a la inscripción de una segregación de finca.*

En el recurso interpuesto por don José-Carlos Hidalgo Martín contra la negativa de la Registradora de Valoria la Buena doña Cristina González Hernández a la inscripción de una segregación de finca.

HECHOS

I

Se presenta en el registro escritura autorizada por el Notario de Palencia don Julio Herrero Ruiz por la que los condóminos de unas fincas rústicas, previa la realización de determinadas segregaciones y agrupaciones, disuelven la comunidad adjudicando a los partícipes las fincas resultantes. La Registradora, en aplicación del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, sobre inscripción de actos urbanísticos, y teniendo en cuenta que una de las fincas de las que se segregaba era inferior a la unidad mínima de cultivo, remitió copia de la escritura a la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León, contestando la Dirección general competente que había resuelto declarar nulo el acto de segregación regulado en el expositivo II de la escritura.

II

Como consecuencia de lo anterior, la Registradora suspendió la segregación extendiendo la siguiente nota de calificación: En Valoria la Buena, a dieciocho de noviembre del año dos mil ocho.

Antecedentes de hecho:

Primero.—Con fecha 29/07/2008 fue presentada en este Registro de la Propiedad escritura de segregaciones, agrupación, disolución de condominio y constitución de servidumbre, autorizada el día 17/07/2008 por el Notario de Palencia, don Julio Herrero Ruiz, protocolo 2219/2008, causando el asiento de presentación 758 del Diario 70.

De conformidad con el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio de 1997, el día 19 de agosto de 2008, se remitió copia de esta escritura a la Dirección General de Infraestructuras y Diversificación Rural, Consejería de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León, a los efectos de que se manifestase sobre la validez o nulidad de las segregaciones contenidas en la escritura referenciada.

El asiento de presentación se prorrogó, tal y como establece el precepto señalado.

Con fecha 30 de octubre de 2008, ha tenido entrada en este Registro, Resolución de fecha 21 de octubre de 2008 de la Dirección General de Infraestructuras y Diversificación Rural, en la que se declara nulo el acto de segregación realizado en el Expositivo II de la escritura. Respecto a la segregación efectuada en el Expositivo IV se indica que no vulnera la unidad mínima de cultivo.

Número de entrada: 1757/2008.

Segundo.—En la escritura indicada, don José Carlos Hidalgo Martín, doña María- Luisa Freyre Fernández, doña María Ángeles y María Pilar González Montero, llevan a cabo la segregación de la finca descrita bajo el número uno (dando lugar a las fincas 5 y 6).

Posteriormente agrupan la finca segregada, a la descrita bajo el número 2. (Dando lugar a la finca número 7.)

Asimismo segregan otra parcela de la finca descrita bajo el número 3 (generando las fincas 8 y 9).

A continuación extinguen el condominio, adjudicándose don José Carlos Hidalgo Martín y doña María-Luisa Freyre Fernández las fincas números 4 y 6, a doña Ángela González Montero, las fincas 7 y 8, y doña M.^a Pilar González Montero, la finca número 9.

En la misma escritura, los intervinientes constituyen una servidumbre de uso de pozo y acueducto, donde el predio sirviente es la finca número 7 y las dominantes las fincas 6, 9 y 8.

Tercero.—Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario «los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro y del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.»

En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por la Registradora que suscribe y tras examinar los antecedentes del registro y los documentos complementarios aportados que constan en el asiento, el Registrador que suscribe:

Ha practicado la inscripción del precedente documento en la forma que resulta del mismo, en los libros y fincas que constan reseñados en el cajetín puesto al margen de la descripción de la finca 4 del Expositivo I y las fincas 8 y 9 del Expositivo IV del Antecedente II, fincas registrales 4892, 7229 y 4459 del término municipal de Cubillas de Santa Marta.

Al margen de la inscripción practicada se ha extendido nota de afección fiscal al pago del impuesto devengado por 5 años, por el plazo de 5 años.

El presente asiento produce los efectos previstos en los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria en la medida que les sean aplicables.

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos en mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria.

Nota simple informativa: Al amparo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, se expide nota simple informativa de la que resulta la situación de cargas de las fincas inscritas.

Ha emitido calificación negativa en los siguientes términos:

Fundamentos jurídicos:

Primero.—En el presente caso se aprecia la existencia de los siguientes defectos de carácter insubsanable.

1. Se suspende la inscripción de la segregación contenida en el Expositivo II de la escritura referenciada por los siguientes motivos:

La segregación indicada ha sido declarada nula por la Dirección General de Infraestructuras y Diversificación Rural, Consejería de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León por vulnerar el artículo 24 de la Ley de 4 de julio de 1995 de Modernización de las Explotaciones Agrarias, ya que da lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

El negocio jurídico realizado no cumple los requisitos exigidos para que resulte aplicable la excepción prevista en el artículo 25 de dicha ley. La agrupación que se realiza posteriormente no hace desaparecer tal circunstancia ya que ambas parcelas continúan bajo ese límite.

Los citados preceptos señalan:

Artículo 24.

«1. La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

2. Serán nulos y no producirán efecto entre las partes ni con relación a tercero, los actos o negocios jurídicos, sean o no de origen voluntario, por cuya virtud se produzca la división de dichas fincas, contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior.

3. La partición de herencia se realizará teniendo en cuenta lo establecido en el apartado 1 de este artículo, aún en contra de lo dispuesto por el testador aplicando las reglas contenidas en el Código Civil sobre las cosas indivisibles por naturaleza o por Ley y sobre la adjudicación de las mismas a falta de voluntad expresa del testador o del convenio entre los herederos.»

Artículo 25. *Excepciones.*

«No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, se permite la división o segregación en los siguientes supuestos.

Si se trata de cualquier clase de disposición a favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante, no resulte de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación.

A los efectos del artículo 16 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, no se entenderá vulnerada la legislación agraria, cuando la transmisión de la propiedad, división o segregación tenga el destino previsto en este apartado.

Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.

Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.»

Falta que se acredite la obtención de la licencia de segregación.

Artículo 7 del RD 1093/1997: Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento.

Artículo 9 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

2. Como consecuencia de lo anterior, no es posible inscribir la agrupación llevada a cabo en el Expositivo III de la escritura, ya que la finca segregada suspendida anteriormente, es una de las que son objeto de agrupación.

3. Se suspende la inscripción de la constitución de la servidumbre por siguientes motivos:

El predio sirviente es la finca 7, la resultante de la agrupación que ha sido suspendida.

Uno de los predios dominantes es la finca 6, el resto matriz que queda tras la segregación que ha sido suspendida.

Falta la ratificación de este negocio jurídico por parte de doña María Pilar González Montero, José Carlos Paredes González ha comparecido como mandatario verbal de María Pilar en cuanto al negocio jurídico de constitución de servidumbre.

Dispone el artículo 1259 del Código Civil: «Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal.

El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no se que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante.»

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación:

Doña Cristina González Hernández, Registradora titular del Registro de la Propiedad de Valoria la Buena, acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que la ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra dicha calificación cabe recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación mediante escrito dirigido a este Registro o a cualquiera de las Oficinas a que se refiere el párrafo tercero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, o bien cabe la impugnación directa ante los juzgados de la capital de la provincia a que pertenezca el lugar en que está situado el inmueble, en cuyo caso la demanda deberá interponerse en el plazo de dos meses. Todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria. La Registradora.

III

El recurrente anteriormente expresado impugnó la calificación alegando: que tenía licencia municipal, aunque implícita, para la segregación, pues el Ayuntamiento le había autorizado para agrupar la finca segregada con otra, figurando tal autorización incorporada a la escritura; que las segregaciones de terrenos sólo requieren licencia administrativa municipal; y que según las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de marzo de 2004, 24 de mayo de 2005 y 27 de mayo de 2006, obtenida la licencia municipal, ha de practicarse la inscripción, sin perjuicio de que, posteriormente el Gobierno Autonómico pueda instar la nulidad.

IV

El Notario informó: Que la licencia corresponde exclusivamente al Ayuntamiento y que no basta con una simple declaración de nulidad.

V

La Registradora se mantuvo en su calificación emitiendo el correspondiente informe en el que se ratificaba en los argumentos utilizados en la nota y remitió el expediente a este Centro Directivo con fecha 13 de febrero de 2009.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias; la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, los artículos 79 y 80 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; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 22 de marzo y 23 de junio de 2004, 25 y 27 de mayo de 2005 y 14 de noviembre de 2006.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se practica la segregación de una finca rústica de la que resulta una porción con una superficie inferior a la unidad mínima de cultivo. Alegando el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, la Registradora de la Propiedad realizó la correspondiente notificación a la Consejería correspondiente de la Junta de Castilla y León, 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 se recibió en el Registro Resolución, de dicha Consejería por la que se declara nula la segregación, de conformidad con la regulación en materia de unidades mínimas de cultivo.

2. El artículo 25.b) de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias, de 4 de julio de 1995, exceptúa de la prohibición de división el supuesto de segregación de terrenos destinados a cualquier tipo de edificación o construcción permanente con fines de carácter no agrario. En este caso, habrían de aplicarse las normas urbanísticas, pero, en el caso de no alegarse ningún tipo de construcción, es al Gobierno Autónomo, a través de la Consejería competente, quien tiene que decidir si existe alguna de las excepciones como consecuencia de las cuales se puede permitir la división por debajo de la unidad mínima. Si existiera algún tipo de construcción, estaríamos ante el supuesto contemplado en las Resoluciones que cita el recurrente, en el que habría de concluirse que la licencia municipal sería bastante para realizar la inscripción, sin perjuicio de la posterior actuación del organismo autónomo competente. Pero no existiendo ni previéndose construcción alguna, ha de confirmarse la calificación de la Registradora.

Esta Dirección ha acordado desestimar 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, 10 de junio de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.