

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1807** *Resolución de 28 de enero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Alicante n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de participación indivisa de finca rústica.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Izaguirre Ugarte, notario de Alicante, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, por la que se suspende la inscripción de una escritura, por él autorizada, de compraventa de participación indivisa de finca rústica.

Hechos

I

En escritura otorgada en Alicante el 9 de abril de 2013 ante el notario don Jesús María Izaguirre Ugarte, número 978 de su protocolo, doña P. E. G. G., titular de una participación indivisa de 12,50% de una finca rústica cuya descripción registral es la siguiente: «Tierra seca en término de Alicante, Partida de Moralet, que forma parte de la denominada El Rosat, de una hectárea veinticinco áreas y que linda: al Norte, con L. P. A., camino en medio; Sur, T. P. P.; Este, porción vendida a M. y M. D. M. D; y Oeste, J. M. C. Esta finca tan solo puede ser objeto de división o segregación respetando la extensión de la unidad mínima de cultivo», vende a don A. E. A. y doña S. E. G. A. una participación indivisa de 6,25% de la citada finca. En el exponiendo de la escritura se atribuye a la participación de que es titular doña P. E. G. G., esto es un 12,50%, determinada referencia catastral reflejada en certificación obtenida telemáticamente, identificándose la participación citada como urbana, sita en calle M. (...) con un uso de almacén- estacionamiento, año de construcción 2005. Y como datos de la finca catastral en que se integra la citada participación señala un inmueble en la misma localización con una superficie de suelo de 12.190 metros, construida de 803 metros, consistente en una parcela con varios inmuebles (división horizontal).

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3 en unión de acta de manifestaciones efectuada por la parte compradora ante el mismo notario autorizante de la escritura, el 27 de mayo de 2013, fue objeto de la siguiente calificación: «Notificación de calificación desfavorable. Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don..., el día 30/09/2013, bajo el asiento número 852, del tomo 137 del Libro Diario y número de entrada 5178, que corresponde al documento autorizado por el notario de Alicante/Alacant Jesús María Izaguirre Ugarte, con el número 978/2013 de su protocolo, de fecha 09/04/2013, en unión de acta de veintisiete de mayo de dos mil trece, protocolo 1418, del notario de Alicante don Jesús María Izaguirre Ugarte ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: No consta que la participación objeto de transmisión, no es para uso individualizado. En la estipulación quinta del documento, la parte transmitente manifiesta que el terreno en que se ubica la finca registral descrita ostenta la situación básica de suelo rústico, y que no se encuentra sujeta

a actuaciones de transformación urbanística alguna. Sin embargo, en el certificado catastral que se inserta, la participación de 12,50% tiene un uso para almacén/estacionamiento y que éste bien inmueble se integra en una parcela con bienes inmuebles (división horizontal). Se desprende que hay uso individualizado, por lo que sería necesaria la oportuna licencia de segregación. Fundamentos de Derecho: Artículo 78 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, sobre Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario. Ley 10/2004, de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana, disposición adicional segunda, apartado 3 y disposición adicional 3.^a Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20, 26, 27, 28, 29 de junio de 2000; 2, 6, 7, 8, 16, 18, 23 y 25 de septiembre de 2000, y 6, 13, 14, 16, 19 y 20 de octubre de 2000. No se aceptan las manifestaciones contenidas en el acta, toda vez, que contradicen la realidad que se refleja en el certificado catastral donde constan varios inmuebles con cuotas individualizadas. En cualquier caso, cualquier rectificación tiene que estar hecha por ambas partes contratantes. Y por tanto se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado. Sigue pie de recursos. Alicante, tres de octubre del año dos mil trece. El registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro), Fdo.: Fernando Trigo Portela».

III

Contra dicha calificación, que le fue notificada con fecha 16 de octubre, el notario autorizante, don Jesús María Izaguirre Ugarte, interpuso recurso mediante escrito de fecha 8 de noviembre de 2013, en el que tras exponer los hechos, alega como fundamentos de Derecho lo siguiente: «...1. Que el registrador basa su calificación desfavorable en que hay un uso individualizado sobre parte de la finca cuando no es así. En la calificación de fecha 3 de octubre de 2013 que fue notificada el siguiente día 16, se reitera la calificación desfavorable de la escritura de 9 de abril de 2013. Se parte de que no consta que la participación objeto de transmisión, no es para uso individualizado. No consta porque se consideró ocioso mencionarlo. La propia naturaleza de la cuota, como mera participación proporcional en los frutos y beneficios de la cosa común no puede otorgar derechos exclusivos sobre ninguna parte concreta y determinada de dicha cosa común. Como establece el artículo 399 del código civil, el efecto de la enajenación estará limitado a la porción que se adjudique al condueño al cesar la comunidad. Eso es lo que se trató de plasmar en el acta de manifestaciones complementaria de fecha 27 de mayo de 2013. En su otorgamiento primero declaran los compradores conocer y aceptar que su cuota no les atribuye ningún derecho individualizado. En su otorgamiento tercero motivan su adquisición en una expectativa de futuro, si algún día la normativa llega a permitir un aprovechamiento individualizado. Pues a pesar de estas declaraciones de los compradores, los interesados que instan la inscripción, a juicio del registrador subsisten los defectos. Además quiere hacer partícipe de las mismas al anterior copropietario, cuando estamos hablando de una declaración de intenciones de los nuevos partícipes. Más lógico sería exigir que declarasen todos los copropietarios actuales. 2. La fundamentación de la calificación desfavorable del registrador basada en el artículo 78 del R.D. 1093/1997 de 4 de julio, sobre Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario; Ley 10/2004 de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana, disposición adicional segunda, apartado 3 y disposición adicional 3.^a, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20, 26, 27, 28, 29 de junio de 2000, 2, 6, 7, 8, 16, 19 y 20 de octubre de 2000, no atiende al caso que nos ocupa. Las Resoluciones examinan otros supuestos en los que si se confieren facultades exclusivas y por la vía del fraude de ley pasa a exigir licencia de parcelación. El artículo 78 y las disposiciones adicionales mencionadas aluden a lo mismo, a divisiones o segregaciones, para las que sí hace falta licencia de parcelación. 3. Que la remisión que el registrador hace a la certificación catastral no debe invalidar la pretensión de los compradores de alcanzar la inscripción. El registrador no puede concluir por sí solo del examen de la certificación catastral que existe un uso individualizado de estos partícipes. 4. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe calificar la

validez del acto dispositivo contenido en la escritura por lo que resulte de ella y de los asientos del Registro; sin hacer extensiones no planteadas, por cuanto, de existir construcciones, ya han manifestado que no les corresponde su uso y que en todo caso no han instado su contratación registral. 5. Que en base a lo anterior se considera ajustado a Derecho el contenido de la citada escritura de nueve de abril de dos mil trece, número 978 de protocolo.»

IV

El registrador emite su informe con fecha 16 de noviembre de 2013, manteniendo íntegramente su calificación y forma expediente que eleva a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 149.1.8.^a de la Constitución Española; disposición adicional segunda, apartado 3 y disposición adicional tercera de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable; artículos 78 y 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; 18 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que aquél se desarrolla; la Resolución de la Dirección General del Catastro de 24 de noviembre de 2008; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 1999, 12 de febrero de 2001, 2 de diciembre de 2004, 7, 8, 18, 21 y 22 de abril, 30 de mayo, 23 de julio y 10 de octubre de 2005, 14 de noviembre de 2006, 29 de mayo, 14 de julio y 9 de septiembre de 2009, 12 de julio de 2010, 24 de agosto de 2011, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012 y 2 de enero y 1 de octubre de 2013.

1. Es objeto de este expediente dilucidar si la venta de una participación indivisa sobre una finca ubicada en la Comunidad Valenciana, rústica, según el Registro, puede considerarse parcelación para la que se exija el otorgamiento de la correspondiente licencia o declaración de innecesariadad, teniendo en cuenta que en los pactos de la compraventa no existe una asignación formal y expresa de un uso individualizado de una parte del inmueble cuya participación indivisa es objeto de transmisión, circunstancia ésta que reiteran los adquirentes en acta complementaria, pero que en la certificación catastral que se incorpora al documento aparece descrita como urbana con uso de almacén - estacionamiento.

2. Es doctrina reiterada que, si bien, con carácter general, la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas, esta misma Sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 149.1.8.^a de la Constitución), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Valencia) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto jurídico en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable la exija poder realizar legalmente el mismo.

3. La Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable establece en el punto primero de su disposición adicional segunda –Parcelaciones de fincas o terrenos– lo siguiente: «En el suelo no urbanizable o urbanizable sin programa aprobado no podrán realizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad, sin la obtención previa de licencia municipal de parcelación, salvo que el Ayuntamiento declare su innecesariedad, o que en virtud de su legislación sectorial específica quede exenta».

El párrafo segundo del punto tercero de la misma disposición señala: «Son también supuestos de parcelación urbanística todos aquellos que con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente en los que, sin división o segregación de la finca, se subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varios titulares, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento de esta ley».

El punto cuarto de la citada disposición establece: «En el suelo no urbanizable, no podrán autorizarse actos materiales de división o segregación de fincas cuando exista una presunción legal de que tales actos tienen finalidad urbanística. Se presume la presencia de finalidad urbanística, cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes: a) Que existan ya de hecho en los terrenos o proyectada la instalación de infraestructuras o servicios innecesarios para las actividades relacionadas con la utilización y explotación de los recursos naturales de la tierra mediante el empleo de técnicas normales y ordinarias, o de carácter específicamente urbano».

Por último la disposición adicional tercera «Obligaciones de los notarios y registradores de la Propiedad» dispone: «Los notarios, al autorizar escrituras de segregación o división de fincas en el suelo no urbanizable, exigirán que se acredite la correspondiente licencia municipal de parcelación o la declaración de su innecesariedad, que incorporarán a la escritura. Los registradores de la Propiedad no podrán inscribir dichas escrituras si no resulta acreditada la licencia municipal o la declaración de su innecesariedad. Los notarios y registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste».

4. Determinados así, por la propia legislación autonómica qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, es la normativa hipotecaria, el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que complementa al Reglamento Hipotecario, la que resulta de aplicación para determinar la forma y efectos de la acreditación de esas licencias a los efectos del procedimiento registral. Así su artículo 79, si bien se halla encabezado por el epígrafe «Divisiones y segregaciones», se refiere en su párrafo primero, no sólo a los estrictos supuestos de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, sino también a todo supuesto en que, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surge duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, a cuyo efecto y para la definición y desarrollo de este concepto, remite a los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, Y en este sentido amplio deben interpretarse aquellos términos de división o segregación que emplea el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, cuando ordena al registrador que para la inscripción de la división o segregación de terrenos ha de exigir que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad.

5. Sobre la cuestión planteada, este Centro Directivo se ha pronunciado en reiteradas ocasiones desde la Resolución de 10 de octubre de 2005 hasta las más recientes, y especialmente la de 2 de enero de 2013, han fijado sistemáticamente la doctrina en la materia según la cual, sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el registrador, pueda

estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola, la afirmación de que exista una parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuya el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente, bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación.

Ahora bien, ni la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble en la escritura ni la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación, reiterada posteriormente en el acta, bastan por sí solas para excluir la calificación de parcelación urbanística, pues el elemento decisorio es la existencia de indicios suficientes, que desvirtúen dichas afirmaciones.

6. En el caso objeto de este expediente se da la circunstancia de que en la escritura de compraventa se inserta una certificación catastral obtenida telemáticamente por el propio notario autorizante, que atribuye a la participación de que es titular la vendedora, doña P. E. G. G., esto es un 12,50%, determinada referencia catastral, identificándose la participación citada como urbana, sita en calle M. (...) con un uso de almacén-estacionamiento, año de construcción 2005. Y como datos de la finca catastral en que se integra la citada participación señala un inmueble en la misma localización con una superficie de suelo de 12.190 metros, construida de 803 metros, consistente en una parcela con varios inmuebles (división horizontal).

Consta igualmente que dicha referencia catastral se corresponde con la finca registral descrita en la escritura, cuestión esta que confirma expresamente la parte vendedora en su exponendo, manifestación por otra parte exigida por el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 y que nunca ha quedado cuestionada por las partes intervinientes ni en la escritura de compraventa ni en el acta posterior, de forma que de ser inexacta la información que obra en la certificación, debió instarse la oportuna rectificación catastral en cumplimiento del citado artículo.

Por lo tanto, la simple comprobación de la referencia catastral incorporada al documento, en la que consta que la participación de que es titular la vendedora tiene un uso individualizado como almacén-estacionamiento y forma parte de una finca en la que existe una construcción, constituye un elemento de juicio que permite concluir que probablemente exista una parcelación ilegal, presunción ésta que solo puede desvirtuarse por la obtención de la oportuna licencia de segregación o declaración municipal de su innecesariedad.

El registrador debe calificar tanto la incorporación de la referencia catastral a la finca registral, como la existencia de indicios que permitan sospechar razonadamente de la existencia de una parcelación urbanística ilegal. Advertida la anterior circunstancia, como es el caso, debe adoptar las medidas necesarias para impedir que se consume un fraude de ley acudiendo a los medios a su alcance entre los que se encuentra el acceso a los datos catastrales protegidos para la identificación de inmuebles y para dar cumplimiento a la obligación de hacer constar la referencia catastral. No puede obviar, como pretende el recurrente, mediante la mera declaración de las partes de que el aprovechamiento privativo constituye una expectativa de futuro, la existencia de una circunstancia de hecho objetiva, derivada del contenido de la certificación catastral, que impide la práctica de la inscripción por mandato de la legislación anteriormente invocada. Y tampoco depende de una declaración de voluntad de los interesados, aun cuando se recoja en la escritura, la determinación del carácter rústico o urbano de los terrenos que solo corresponde a la autoridad competente en la materia que será quien deba analizar si procede o no la necesidad de obtención de licencia.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 28 de enero de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.