

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 3304** *Resolución de 4 de marzo de 2016, 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 Teruel, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de sentencia por la que se divide una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don P. P. F. y doña. R. M. F. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Teruel, don José Antonio Pérez García, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de sentencia por la que se divide una finca registral.

Hechos

I

Con fecha 7 de octubre de 2015, asiento de presentación 1.856, se presentó en el Registro de la Propiedad de Teruel testimonio expedido el día 16 de septiembre 2015 por don I. P. R., secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Teruel, de los autos del procedimiento ordinario número 382/2014, que recoge la sentencia número 65/2015 en la cual se pretende dividir en dos una finca rústica inscrita en el Registro de la Propiedad de Teruel como registral 459, al tomo 892, libro 496, folio 61, con una cabida de 4.492 metros cuadrados y con el carácter de indivisible, dicha división resulta del hecho quinto de la demanda e implica la existencia de dos fincas con referencias catastrales diferentes y con cabidas, una de 2.459 metros cuadrados y otra de 3.145 metros cuadrados.

II

Presentado en el citado Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha de 28 de octubre del año 2015: «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/doña Centro Asesor de Teruel SL, el día 07/10/2015, bajo el asiento 1856 del Diario 74, y número de entrada 1716, que corresponde a testimonio expedido el día 16/09/2015, por Don I. P. R., Secretario Judicial del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 2 de Teruel, autos de procedimiento ordinario 382/2014,... ..ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a lo siguiente: Por no aportarse "licencia de parcelación concedida por el Ayuntamiento correspondiente o certificado de innecesariedad en su caso" Dado que en el precedente documento se pretende dividir un inmueble "rústico indivisible" conforme a la parcelación en el mismo descrita, dando lugar a dos parcelas separadas e independientes, es necesario para la práctica de los asientos correspondientes en este Registro de la oportuna "licencia de parcelación o certificado de innecesariedad en su caso". Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. Contra esta calificación (...) Teruel a veintiocho de Octubre del año dos mil quince El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo.: José Antonio Pérez García».

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. P. F. y doña. R. M. F. interpusieron recurso, con fecha 22 de diciembre de 2015, ante la Dirección General de los Registros y

del Notariado sobre la base de los siguientes argumentos: «Primero.–(...) Segundo.– Considera esta parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta el mandato judicial contenido en la Sentencia nº 65/2015 dictada en Autos de Juicio Ordinario 382/2015, la cual y como podrá observarse tiene en consideración de forma inequívoca la descripción que en la escritura notarial aportada en la demanda (...) se indica que se trata de una heredad de regadío indivisible, la cual es posible que en la fecha del otorgamiento notarial tuviera tal consideración, pero que lógicamente a fecha de hoy con arreglo a la legislación vigente, en modo alguno puede mantenerse por tal aserto la imposibilidad de su división. En cualquier caso se reitera que el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Teruel que ha conocido de la acción e extinción de condominio instada contra los firmantes, ha considerado, al margen de la descripción de la finca rústica que figura en la escritura notarial, que la misma es divisible, con base en la realidad física actual, en las inscripciones catastrales que igualmente obran en el citado expediente judicial y cuyo testimonio obra en poder del Registro de la Propiedad de Teruel, sin que en consecuencia, pueda interesarse a los suscriptores la aportación de licencia de parcelación de ningún tipo o certificado de innecesiedad por cuando tal requisito no resulta exigible en ningún caso; por cierto, que ningún precepto legal se invoca en la calificación desfavorable objeto ahora de recurso en virtud del cual se fundamenta la decisión de no practicar el asiento solicitado, hecho éste que genera una evidente indefensión a los firmantes a la hora de formular el presente recurso. La Dirección General de los Registros y el Notariado mantiene la doctrina en relación a las calificaciones de las sentencias judiciales por parte de los Registros de la Propiedad (citamos por todas las Resoluciones de 8 de enero de 2005 y 28 de abril de 2006), que los mismos no pueden cuestionar una decisión judicial, debiendo mantener respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, la cual impone a todas las Autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan. Tercero.–A mayor abundamiento debe también referirse que tratándose la finca objeto de división de un terreno rústico, no resultaría tampoco exigible a los suscriptores la licencia municipal de parcelación a que hace referencia el Registrador, ni tampoco la declaración de su innecesiedad, por cuanto con arreglo a los arts. 24, 25 y concordantes de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias, la finca propiedad de los firmantes cumple con los requisitos legales necesarios para que se lleve a término dicha inscripción, reiterándose una vez más que la división deviene de una sentencia judicial firme que ha considerado todos los preceptos legales necesarios y exigibles, que cada una de las fincas divididas se encuentran inscritas en el catastro rústico y que con todos los requisitos necesarios, se ha atendido la petición de división de la finca rústica. Cuarto.–Por otra parte, y aún cuando nada se indique en la calificación recurrida, tampoco el Registrador puede presumir o inferir que sobre la finca rústica propiedad de los suscriptores se vaya a realizar una construcción permanente de carácter no agrario, hecho éste que sí generaría la aplicación de la legislación urbanística y en consecuencia resultaría necesaria la licencia municipal de parcelación. Quinto.– Consecuentemente, los firmantes entienden que ha existido error en la calificación del Sr. Registrador que llega a interferir en la actividad jurisdiccional expresada y contenida en la Sentencia nº 65/2015 de fecha 9 de julio de 2015, solicitando, a través de este recurso, la correspondiente rectificación».

IV

El registrador emitió informe el día 14 de enero de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 78, 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; 17 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo; 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 24 a 26 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias; 241 a 246 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 2002, 20 de enero y 23 de septiembre de 2003, 9 de marzo de 2004, 16 de marzo de 2006, 22 de junio de 2007, 18 de agosto de 2009, 17 de febrero, 19 de mayo, 25 de julio y 17 de octubre de 2014 y 26 de mayo de 2015.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de un testimonio de sentencia dictada en autos de juicio ordinario de Juzgado de Primera Instancia, que declara extinguido el condominio de una finca rústica sita en Teruel, y la procedencia de dividir el inmueble conforme a la parcelación descrita en la demanda, en consonancia a la descripción catastral actualmente existente, debatiéndose si es exigible o no a efectos registrales la licencia de parcelación o declaración de innecesariedad de la misma.

2. Según doctrina reiterada de esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

Sin embargo, si el documento judicial formaliza una división de finca, es indudable que se trata de un acto con trascendencia urbanística que debe cumplir las respectivas normas sectoriales, y que corresponde al registrador exigir el cumplimiento de las normas que invocan su intervención a efectos del acceso registral del acto (cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento). Por ello, debe confirmarse la exigencia del registrador, impuesta por los artículos 78 y 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción de actos urbanísticos, conforme a la reiterada doctrina de este Centro Directivo –*vid.* «Vistos»–.

Como señala el artículo 245.2 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, toda parcelación rústica queda sujeta a la exigencia de la declaración previa de la innecesariedad de licencia, quedando, sin embargo, exceptuadas de tal declaración las operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria. La concesión de tal declaración queda sometida a un procedimiento administrativo, en el que corresponde al alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia o la declaración de su innecesariedad, indicando en su caso la finalidad específica de la parcelación y las condiciones urbanísticas aplicables a las nuevas parcelas –cfr. artículo 246–; además, la respectiva resolución estará sometida al régimen general de recursos administrativos y contencioso-administrativos, pues conforme al artículo 64 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, los actos de las entidades locales, cualquiera que sea su objeto, que pongan fin a la vía administrativa serán recurribles directamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

3. La exigencia de licencia o declaración de innecesariedad para inscribir actos de división o parcelación, es establecida por primera vez por el artículo 96 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, añadiendo el artículo 95 que los notarios y registradores

harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de «indivisible» de las que se encontraren en cualquiera de los casos expresados en el citado artículo.

La intervención notarial y registral en actos de parcelación ha sido plasmada en las sucesivas normas urbanísticas estatales y autonómicas, como ocurre hoy en la norma básica estatal, el Real Decreto Legislativo 7/2015, anterior texto de 2008, y en la norma autonómica competente, el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, en cuyo artículo 241.3 dispone que los notarios y registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento. Sin que la referencia a la escritura pública exima de la exigencia de la intervención administrativa competente cuando los citados actos se formalicen en otro tipo de documentos públicos, como resulta más claramente 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, cuyo artículo 78 establece que 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. Pues de otro modo no podría entenderse la competencia atribuida al ente local en sede de disciplina urbanística, a quien corresponde por tanto su control, y las propias garantías del procedimiento administrativo acorde con la naturaleza del acto –*vid.* artículo 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015–.

Todo ello, sin perjuicio de que pueda invocarse la antigüedad suficiente de la división efectuada, por ejemplo mediante la certificación catastral, que justifique la posible prescripción de las medidas de restablecimiento de legalidad urbanística, para exceptuar la exigencia de título administrativo habilitante, conforme a la doctrina de esta Dirección General –*cf.* Resolución de 26 de mayo de 2015–, pero no ha ocurrido en el presente caso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 4 de marzo de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.