

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8008 *Resolución de 27 de abril de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Pamplona n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y venta.*

En el recurso interpuesto por don F. G. S. A., en nombre y representación de la entidad «AENA, S.M.E., S.A.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Pamplona número 3, doña María Concepción Fernández Urzainqui, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y venta.

Hechos

I

En escritura otorgada el día 30 de julio de 2020 ante el notario de Madrid, don Javier Navarro-Rubio Serrés, con el número 1.730 de protocolo, la sociedad «AENA, S.M.E., S.A.» y doña M. C. y don B. B. E., elevaron a público el contrato de compraventa de una parcela, previa segregación de ésta.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Pamplona número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 5617 del año: 2021.
Asiento N.º: 367 Diario: 122.
Presentado el 27/12/2021 a las 10:21:56.
Presentante: A. U., M. T.
Interesados: Aena S.M.E. Sociedad Anónima, M. C. B. E., B. B. E.
Naturaleza: Escritura Pública.
Objeto: elevación a público de segregación y venta de finca.
N.º Protocolo: 1730/2020 de 30/07/2020.
Notario: Javier Navarro Rubio Serrés, Madrid.

Hechos.

Bajo el asiento indicado se ha presentado el siguiente documento: escritura de elevación a público de una venta de terreno previa segregación.

Se acompaña licencia del Ayuntamiento en que se concede autorización para segregar de la finca matriz la parte de finca que se vende “para su posterior agregación a la finca propiedad del adquirente” que constituye el aeropuerto, propiedad de AENA. El título de la citada licencia es “Licencia de segregación y agregación zona aeropuerto”

No se acompaña escritura posterior de agregación o agrupación de la parcela segregada y comprada.

No se acompaña plano georeferenciado que represente la segregación realizada.

No se acompaña informe de validación de catastro.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados,

extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Segundo. Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Artículo 147. *Parcelas indivisibles.*

1. No podrá realizarse parcelación alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento o en la legislación sectorial, salvo que dichos lotes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva.

Tercero. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, al establecer que la inscripción contendrá siempre tal incorporación con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices». Como se ha reiterado tras la Resolución de 2 de septiembre de 2016, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación.

Cuarto. Disposición Adicional Decimosexta, de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Para la aprobación definitiva de todos aquellos procedimientos que tengan por objeto alguna de las operaciones previstas en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria relacionadas con la reordenación de terrenos, deberá contarse con el informe preceptivo y vinculante, relativo al perímetro del ámbito geográfico de actuación, del Servicio de la Hacienda Tributaria de Navarra que tenga atribuida la función de conservación del Registro de la Riqueza Territorial.

Con base en los hechos y fundamentos de derecho más arriba relacionados, la registradora que suscribe procede a la siguiente.

Calificación.

Calificado el título a la vista de los Libros del Registro y de los Fundamentos de Derecho expuestos, suspendo la inscripción por los defectos subsanables siguientes:

1.º No cabe inscribir la segregación de la finca realizada en la escritura presentada sin presentarse al mismo tiempo la consiguiente escritura de agrupación o agregación a la finca colindante de la que ya es titular el comprador, por exigirlo así la licencia de segregación otorgada y, porque, de no realizarlo así, se crearía registralmente una finca rústica con cabida inferior a la unidad mínima de cultivo en contravención de lo dispuesto en el fundamento de derecho 2.º de esta calificación.

2.º No se aporta plano georreferenciado que refleje la segregación realizada conforme a lo exigido por el art. 9 de la Ley Hipotecaria

3.º No se aporta el informe preceptivo de validación de Catastro exigido por la norma transcrita en el fundamento de derecho Cuarto.

Prórroga del asiento de presentación.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la L.H.

Contra esta calificación podrá (...)

La registradora Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Concepción Fernández Urzainqui registrador/a de Registro Propiedad de Pamplona (Iruña) 3 a día doce de enero del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. G. S. A., en nombre y representación de la entidad «AENA, S.M.E., S.A.», interpuso recurso el día 21 de febrero de 2022 con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Alegaciones:

Primera. Niego todas las supuestas deficiencias contenidas en la Calificación Negativa anteriormente apuntada en cuanto se contradigan con los que a continuación le expongo.

Segunda. Como consta en la Documental que se expresará, AENA es propietaria de la siguiente parcela –cuya agrupación catastral ha sido ya acordada–:

Compraventa parcela 303: pasa a ser la parcela 852_subparcela E polígono 2 del municipio de Galar del Catastro de Navarra.

Tercera. Los documentos que obran en el Registro de la Propiedad de Pamplona 3, que designo a efectos de Adveración, demuestran que procede la inscripción a nombre de AENA de las antedichas fincas: (...).

Cuarta. La finca objeto de debate fue adquirida por AENA como acredita la escritura n.º 1.730 de 30 de julio de 2020, otorgada ante el notario de Madrid Don Javier Navarro-Rubio Serres, de elevación a público de contrato privado de compraventa firmado el 12 de febrero de 2020:

En el Pacto Primero del contrato. Objeto se expone:

«La vendedora vende y transmite a la compradora que compra y adquiere, como cuerpo cierto la finca descrita en el Expositivo II del presente contrato (...)

El apuntado Expositivo II reza:

«Que Doña M. C. y Don B. B. E., con objeto de formar finca nueva e independiente, pretenden segregar de la finca antes descrita, la siguiente, que queda reflejada en archivo GML que se incorpora como anexo en soporte digital:

Rústica finca en el paraje (...) destinada a labor de secano y pastos parce de la parcela 303 del Polígono 2 perteneciente al municipio de Galar.

Ocupa una superficie de 8.529 m2 que linda:

Norte y Este, Aeropuerto de Pamplona; Sur, Aeropuerto de Pamplona y camino público; Oeste, finca matriz de la que se segrega».

Quinta. La calificación negativa no es correcta al exigir una escritura de agrupación a AENA, dicho sea, respetuosamente y en términos de estricta, porque solo hay que traer a colación la función del Registro de la Propiedad de velar por el cumplimiento de la disciplina urbanística; la finca objeto del dilema planteado junto a las restantes quedan imbricadas en el Plan Director y por ende en el sistema general aeroportuario.

Y subrayemos que el hecho de la adquisición de la finca, sobre la que se acordó su segregación, tenía como vocación incorporarla al aeropuerto; encontrándose incorporada en la actualidad a la misma finca catastral del aeropuerto.

Sexta. Y recordemos que, como bien es sabido, el acceso de los hechos inscribibles al Registro de la Propiedad es voluntario, salvo en el caso de la hipoteca, que ha de inscribirse en todo caso pues no existe sin la inscripción.

Por consiguiente, el Registro de la Propiedad de Pamplona n.º 3 debe (a nuestro sentir) practicar la inscripción de la finca tantas veces repetida, sin exigencia alguna de que AENA otorgue escritura de agrupación del aeropuerto.

Séptima. En conclusión, el Registro de la Propiedad de Pamplona n.º 3 debe inscribir a nombre de AENA la superficie de 156 m² [sic] de la parcela 326 [sic] del polígono 2 de Galar.

Por todo lo expuesto,

Suplica.

Primero. Que tenga por presentado este escrito junto con la aneja documental y en su consecuencia tenga por Interpuesto recurso gubernativo contra la Calificación negativa del Registro de la Propiedad de Pamplona n.º 3 de 22 ene.22, se digne admitirlos; y en su día previos los trámites oportunos y pertinentes, estime el recurso y revoque la Calificación Negativa.

Segundo. Que, con arreglo al punto anterior, requiera al Registro de la Propiedad de Pamplona n.º 3 a que proceda a la inscripción a nombre de AENA de la finca antedicha:

«Rústica finca en el paraje (...) destinada a labor de secano y pastos parce de la parcela 303 del Polígono 2 perteneciente al municipio de Galar.

Ocupa una superficie de 8.529 m² que linda:

Norte y Este, Aeropuerto de Pamplona; Sur, Aeropuerto de Pamplona y camino público; Oeste, finca matriz de la que se segrega».

Segundo [sic]. Acuerde cuantas diligencias, oficios y providencias atañentes al objeto de que se lleve a cabo el restablecimiento posesorio de AENA, estime oportunos.»

IV

La registradora de la Propiedad de Pamplona número 3 emitió informe ratificándose en su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 10.3.b) de la Ley Hipotecaria; 26.2 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; 148 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo; 47 del Reglamento Hipotecario; 78 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; la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; la Resolución conjunta de 29 de marzo de 2021, de la

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero y 2 y 21 de septiembre de 2016, 31 de mayo y 7 de septiembre de 2017, 21 de marzo de 2018 y 5 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio, 16 de julio y 23 de octubre de 2020 y 23 de julio, 13 de septiembre y 8 de noviembre de 2021, entre otras muchas.

1. Se plantea en el presente expediente si es o no inscribible la escritura de compraventa, previa segregación, de una finca de 8.529 metros cuadrados que forma parte de la parcela catastral 303 del polígono 2 del municipio de Galar, Navarra.

A tal efecto, se acompaña «licencia de segregación y agregación zona aeropuerto», concedida por el Ayuntamiento de Galar en sesión celebrada el día 2 de abril de 2020, en que textualmente se dice que se acuerda por unanimidad la concesión de las siguientes licencias: «A.–Licencia de segregación de 8529,24 m² de la parcela 303 pol. 2 (...) para su agregación a la parcela 200 del Polígono 2 de Catastro».

La registradora suspende la inscripción al no haberse presentado en el Registro de manera simultánea la escritura de agrupación o agregación a que hace referencia la licencia y no acompañarse ni la georreferencia de la parcela segregada ni el informe de validación de Catastro que la norma navarra exige en tales casos.

El recurrente invoca el carácter voluntario que tiene la inscripción de los actos en el Registro de la Propiedad y sostiene que se ha cumplido con la finalidad que tenía la segregación –incorporar la finca al aeropuerto de Pamplona–, ya que en la actualidad dicha finca segregada se encuentra incorporada a la finca catastral del aeropuerto.

2. En primer lugar, cabe plantearse el alcance que tiene la licencia de segregación que se acompaña en este caso, y que parece que condiciona dicha operación a una posterior agregación de la porción segregada a la colindante, que constituye el aeropuerto de Pamplona.

Según el artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre: «La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. (...). En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción (...)».

Según el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio: «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».

El artículo 148 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra, en sus apartados tercero y cuarto dispone: «Régimen de las parcelaciones (...)

3. Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia o a la aprobación del Proyecto de Reparcelación que la contenga. Asimismo, las parcelaciones rústicas se sujetan a la exigencia de la declaración previa de la innecesariedad de licencia, quedando exceptuadas de tal declaración las operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria. 4. Las licencias de parcelación y las declaraciones de su innecesariedad se someten al régimen de las licencias urbanísticas establecido en esta ley foral, salvo que, en estos casos, el silencio administrativo siempre se entenderá denegatorio de la solicitud de licencia de parcelación o de la declaración de su innecesariedad».

Por su parte, el artículo 190 del mismo Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, dispone: «Actos sujetos a licencia. 1. La licencia urbanística es el acto administrativo de control previo, de carácter reglado y declarativo, mediante el cual la entidad local correspondiente autoriza las actuaciones urbanísticas proyectadas de uso, aprovechamiento, transformación, segregación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, previa comprobación de su conformidad al ordenamiento urbanístico vigente. 2. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las demás autorizaciones urbanísticas que fueran procedentes con arreglo a esta ley foral y de aquellas otras autorizaciones que procedan con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos: (...) f) Las parcelaciones urbanísticas y las segregaciones y divisiones de fincas rústicas».

En el título calificado se protocoliza la preceptiva licencia administrativa del Ayuntamiento, por la que se resuelve la concesión de autorización para la segregación de 8.529,24 metros cuadrados de la parcela 303 del polígono 2 para su agregación a la parcela 200 de dicho polígono.

Por los términos en que está redactada la referida autorización, se deduce que se trata de una condición con eficacia suspensiva, impeditiva de la inscripción. En este caso, la licencia se condiciona a la agregación o agrupación de la parcela a otra. Admitir la inscripción de la segregación, sin la simultánea agregación, implicaría la creación de una finca, en sentido registral, independiente, susceptible de tráfico jurídico unitario, que es lo que se pretende evitar mediante la exigencia de su agregación a la parcela 200 de dicho polígono.

En consecuencia, debe confirmarse el defecto objeto de este expediente, en cuanto a la exigencia de que se presente de manera simultánea la escritura de agrupación o agregación para la inscripción del acto previo de segregación.

3. En segundo lugar, la registradora señala como defecto que no se acompaña el plano georreferenciado de las fincas afectadas por la segregación, siendo este requisito preceptivo de conformidad con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 13/2015.

En efecto, es doctrina registral reiterada (véanse las Resoluciones señaladas en los «Vistos»), que todo documento, cualquiera que sea su fecha, que contenga división, agrupación, segregación y agregación, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015, habrá de cumplir con la obligación legal de aportar, para su calificación e inscripción, la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte en formato informático GML.

Este Centro Directivo ha ido perfilando su doctrina concluyendo que en caso de segregación también ha de inscribirse la representación gráfica de la finca matriz o resto, pero exceptuándose los casos del artículo 47 del Reglamento Hipotecario cuando no sea posible la descripción de ese resto o matriz, en cuyo caso bastaría con georreferenciar la porción segregada.

En el presente caso, ni se acompaña la base gráfica de la finca segregada, ni la del resto o finca matriz, por lo que el defecto señalado en la nota de calificación se confirma.

No obstante, si se procede a la inmediata agregación a la parcela 200 del polígono, será suficiente la inscripción de la georreferenciación de la finca resultante por la agregación.

4. Por último, considera como defecto la registradora el que no se acompañe el informe de validación de Catastro que la normativa local exige.

En efecto, la disposición adicional decimosegunda del Decreto Foral Legislativo 1/2017 por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra- que sustituye a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre-, dispone que: «Para la aprobación definitiva de todos aquellos procedimientos que tengan por objeto alguna de las operaciones previstas en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria relacionadas con la reordenación de terrenos, deberá contarse con el informe preceptivo y vinculante, relativo al perímetro del ámbito geográfico de actuación, del Servicio de la Hacienda Tributaria de Navarra que tenga atribuida la función de conservación del Registro de la Riqueza Territorial. El citado

informe será solicitado al mencionado Servicio por la entidad promotora del proyecto, a cuyos efectos adjuntará en soporte digital el perímetro de la finca o conjunto de fincas objeto de reordenación. La información del perímetro deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Registro de la Riqueza Territorial una vez aprobado el correspondiente proyecto. El informe emitido por el referido Servicio se limitará a constatar que el perímetro del área geográfica de actuación coincide plenamente con su correspondiente perímetro de la cartografía catastral, y deberá formar parte de la documentación presentada por el promotor ante el órgano al que corresponda la aprobación del proyecto de reordenación de los terrenos».

Como señala el propio texto de la norma, este informe deberá formar parte de la documentación que el promotor de las operaciones de parcelación o reparcelación presente ante el órgano que debe autorizar tal actuación, siendo exigible su presentación junto con la escritura de segregación y agregación y la licencia.

En consecuencia, se confirma la calificación de la registradora en cuanto a este tercer defecto.

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

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, 27 de abril de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.