

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15996 *Resolución de 9 de septiembre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Proinosa Promoción e Ingeniería de Obras, S.A., contra la negativa del registrador de la propiedad de Arenys de Mar, a inscribir una escritura de resolución de contrato, dación en pago y cancelación total de la deuda.*

En el recurso interpuesto por la compañía «Proinosa Promoción e Ingeniería de Obras, S.A.», contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Arenys de Mar, don Luis Alfredo Suárez Arias, por la que se deniega la inscripción de una escritura de resolución de contrato, dación en pago y cancelación total de la deuda.

Hechos

I

Mediante escritura de Resolución de Contrato, Dación en Pago y Cancelación total de deuda, autorizada por don Jesús Julián Fuentes Martínez, Notario de Barcelona, el 10 de abril de 2008, la sociedad «Interlaken Catalonia, S.L.», cede en pago a «Proinosa Promoción e Ingeniería de Obras, S.A.», una participación indivisa del 40,54 por 100 de la propiedad de la finca 10.389 de Canet de Mar, «que se concretará necesariamente en la porción de la misma de superficie 3.047,75 metros cuadrados» que resulta de unos planos que se adjuntan. En la estipulación cuarta las partes adquieren un compromiso irrevocable de división de la cosa común en los términos que resultan de la escritura y de dichos planos.

II

Presentada copia autorizada de dicha acta en el Registro de la Propiedad de Arenys de Mar, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Arenys de Mar. Calificación negativa: Asiento de presentación: 269.0 del Diario 118 de fecha diez de abril de dos mil ocho. Documento: Escritura de Resolución de Contrato, Dación en Pago y Cancelación total de deuda, autorizada por don Jesús Julián Fuentes Martínez, Notario de Barcelona, el 10 de abril de 2008 con el número 932 de su protocolo. Fundamentos de Derecho: Único.—Tanto de las cláusulas citadas en los Antecedentes de Hecho como del conjunto de la redacción de la escritura resulta indudable la voluntad de las partes de transmitir, no una cuota indivisa de la finca, sino una porción concreta de la misma de 3047,75 metros cuadrados, físicamente delimitada, y para ello se exige la previa obtención de la correspondiente Licencia Municipal de Parcelación, conforme a lo que establecen los artículos 183 b), 184, 185 y 186 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña. Acuerdo.—Suspender la inscripción solicitada. No se ha pedido anotación de suspensión. La anterior nota de calificación (...). Arenys de Mar, a 19 de junio de 2008. El Registrador. Fdo. Luis Alfredo Suárez Arias».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Elena Escalza Junquera, en nombre y representación de «Proinosa Promoción e Ingeniería de Obras, S.A.», interpone recurso en virtud de escrito de fecha 24 de julio de 2008, en base entre otros a los siguientes argumentos: que existe el compromiso irrevocable de las partes de concretar la participación indivisa transmitida, dentro de los quince días siguientes a que se obtenga la licencia de parcelación; que la licencia está pendiente de tramitación por el Ayuntamiento de Canet de

Mar por lo que en estos momentos no se puede inscribir la segregación y adjudicación de las fincas entre los propietarios proindiviso de la misma; no obstante lo anterior, sí es inscribible el acuerdo expreso de las partes de ceder la participación indivisa de la finca registral, sin perjuicio de que una vez obtenida la preceptiva licencia se inscriba la segregación y adjudicación pactada entre comuneros. Por tanto se pueden separar los distintos acuerdos de las partes, inscribibles en diferentes momentos, una vez aportada la documentación legalmente requerida.

IV

El Registrador emitió informe el día 6 de agosto de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos los artículos 183 b), 184, 185 y 186 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio; el artículo 17 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo; los apartados tercero y cuarto del artículo 79 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio; así como las Resoluciones de este Centro directivo de 7, 8 y 18 de abril de 2005; y 23 de Julio de 2005.

1. Se debate en este recurso si es posible la inscripción, sin licencia de parcelación, de la venta de una participación indivisa de una finca, con adscripción de uso y pacto de indivisibilidad. Según la nota de calificación falta la correspondiente licencia, conforme a la legislación urbanística catalana; según el recurrente no es exigible la licencia hasta que se efectúe la segregación, de manera que entretanto se obtiene la licencia en tramitación si sería inscribible la cesión de la participación indivisa.

2. Como ya se señalara por este Centro Directivo en la Resolución de 23 de julio de 2005, la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, aclaró las materias correspondientes a las Comunidades Autónomas en materia de urbanismo, dejando a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución Española. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 149.1.8. de la Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Cataluña) 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 en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo.

3. La legislación autonómica, constituida por los artículos 183 b), 184, 185 y 186 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, es clara al respecto. Constituye parcelación urbanística en Cataluña no sólo las divisiones simultáneas o segregación sucesiva de terrenos en dos o más lotes, en cualquier clase de suelo, que tenga por finalidad facilitar la construcción de edificaciones o de instalaciones para destinadas a usos urbanos, sino también toda operación que tenga estas mismas finalidades, aunque no haya división o segregación de fincas, por la que se enajenen o se arrienden partes indivisibles de una finca determinada, con la incorporación del derecho de utilización exclusiva de partes concretas de terrenos. El otorgamiento de escrituras y de otros documentos públicos con relación a estas operaciones y la inscripción de dichos documentos en el Registro de la Propiedad se tienen que ajustar a lo que establecen la legislación aplicable en materia de régimen del suelo y la legislación hipotecaria, y debe acreditarse que se dispone de licencia de parcelación o bien de la declaración de que ésta no es necesaria. Máxime, cuando el artículo 186 establece una

presunción de parcelación urbanística al establecer que «se presume que hay parcelación urbanística en toda división o segregación sucesiva de terrenos, y también en las operaciones por las que se adjudican en propiedad o arrendamiento cuotas indivisas de un terreno con derecho de uso privativo exclusivo, cuando no se acredite la obtención de la licencia previa».

4. La legislación estatal regula cómo debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro. Así, el artículo 17 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, dispone en sus párrafos segundo y tercero, lo siguiente: «2. 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. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva. 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».

5. En suma, coinciden tanto la propia legislación sustantiva aplicable, al regular cuándo son exigibles licencias de parcelación, como la legislación estatal en cuanto a la necesidad de acreditación ante el Registro de la Propiedad de tales licencias, en determinar que están sometidos a licencia y deben acreditarse para obtener inscripción registral, no sólo la segregaciones materiales de fincas, sino también supuestos como el que nos ocupa, de la venta de una participación indivisa de una finca, con adscripción de uso y pacto de indivisibilidad.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 9 de septiembre de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.