

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13124 *Resolución de 12 de noviembre de 2013, 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 Astorga, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación, aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid, don Carlos Solís Villa, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Astorga, don David Alejandro Rodríguez Sánchez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación, aceptación y adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Carlos Solís Villa, el 26 de diciembre de 2012, don Amaro G. D. y doña Gloria Francisca G. D. proceden a aceptar y adjudicarse la herencia causada por el fallecimiento de don A. G. G., procediendo, como acto previo a la adjudicación de herencia, a segregar una parcela de terreno. Denegada la inscripción, se presenta nuevamente el título junto con escritura de rectificación.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Astorga copia autorizada de dicha escritura junto con la escritura de rectificación, autorizada por el mismo Notario el 24 de abril de 2013, dichos documentos fueron calificados con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Astorga Documento Escritura pública de herencia y segregación otorgada en Madrid ante el Notario don Carlos Solís Villa el día 26 de diciembre de 2012, con número 2200 de protocolo. Se acompaña: 1.–Escritura pública de rectificación otorgada en Madrid ante el Notario don Carlos Solís Villa el día 24 de abril de 2013, con número 740 de protocolo. 2.–Certificación municipal de 8 de julio de 2013. N.º de entrada 1291/2013. Asiento de presentación 747 del Diario 83. Nota de calificación Se efectúa la presente calificación de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: 1.–la finca registral 3597 se describe en su inscripción primera como solar formado por las parcelas 22, 23, 27 de 1.480 metros cuadrados, en Villanueva de Carrizo, resultante de segregación. 2. Se describe ahora con referencia catastral 9180904TN6198S0001WH, de 1.540 metros cuadrados según manifiestan y 1.506 según catastro. Se actualizan los linderos. En el acta de subsanación se deja sin efecto la actualización. 3. Se efectúa segregación dividiendo la finca en dos porciones de 740 metros cuadrados cada una en virtud de licencia municipal que parte de 1.540 metros cuadrados, que autoriza «la segregación de la parcela matriz en dos parcelas» de 770 metros cada una. 4. Los herederos se adjudican las fincas resultantes de la segregación. Fundamentos de Derecho: 1. Es doctrina reiterada de la Dirección General de los registros y del Notariado (Resoluciones de 19 de noviembre de 1998 y 29 de abril de 2006, entre otras) que la registración de excesos de cabida, solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral. Contempla el artículo 298

RH –tras constatar que en todos los casos será indispensable que no tenga el registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca–, otros medios mas seguros que la certificación catastral para dejar constancia de dicho exceso (o defecto) «excesivo» de cabida. El incremento de una finca segregada (en base a una simple manifestación, una de las superficies –1.540 metros– frente al criterio del catastro –1.506–, no obstante lo señalado en el artículo 3 del TR de la LCI, los cambios de localización y de linderos, son hechos que general dudas de la identidad. El propio artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario posibilita en el presente caso no tener acreditada la referencia catastral. Fuera de la genuina hipótesis señalada en el punto anterior, que precisa que es un exceso de cabida, toda pretensión de modificar la cabida registral de una finca no es otra cosa que el intento de aplicar al folio de ésta una nueva realidad física que engloba la originaria finca registral y una superficie colindante adicional. Y más si como en el presente caso se ha dejado sin efecto la actualización. 2. Vistos los artículos 20 de la LH y 45 y ss del RH, singularmente el artículo 47, resulta que la segregación deberá ajustarse a la licencia municipal, lo que no ocurre en el presente caso. Fallo: El registrador, abajo firmante ha decidido suspender la inscripción, al haberse observado el siguiente defecto: no se ajusta la segregación a lo dispuesto en la licencia municipal, sin que pueda practicarse actualización alguna, en los términos señalados. La presente calificación no prejuzga ni condiciona calificaciones futuras a resultas de la aportación de nuevos documentos y/o subsanaciones del documento calificado. No se ha practicado anotación preventiva por defecto subsanable por no haber sido solicitada. Ante la presente (...). Astorga, a 30 de julio de 2013. El registrador (firma ilegible y sello del Registro). Fdo. David-Alejandro Rodríguez Sánchez».

III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, con entrada en el Registro de la Propiedad de Astorga el 26 de agosto de 2013, por don Carlos Solís Villa, Notario autorizante, en base a la siguiente argumentación: «I.–Hechos: 1.º–En la escritura calificada (de herencia y segregación) se describe una finca matriz de 1.540, m² según el plano aportado para obtener la licencia de segregación, de 1.506,00 m², según el Catastro y de 1.480,00 m² según el título y el Registro. La diferencia de cabida máxima, es, por tanto, de 60,00 m², inferior al 20% de la cabida inscrita (1480/20=72). Se segrega una parcela de 19,25 m de fachada expresando las tres cabidas (real, catastral, registral). En los mismos términos se describe el resto. La licencia de segregación dice que «la parcela mínima es de 125,00 m² y una fachada de 8 m. Las parcelas resultantes de la segregación cumplen con la condición de parcela mínima, luego Procede la Licencia de Segregación),...» 2.º–Se suspendió la inscripción de dicha escritura, según calificación de 14 de febrero 2013 (no recurrida) de la que se adjunta fotocopia, que alega, en lo que ahora interesa, como defectos: «dudas en la idenudad de la finca que impiden inscribir el exceso de cabida y la actualización de descripción» e «inadecuada descripción de la segregación a efectos de su registración, en los términos señalados». 3.º–Para obtener la inscripción del referido título, las herederas otorgaron escritura de rectificación en la que dejaron sin efecto la actualización descriptiva respecto a la matriz, y partiendo de la cabida inscrita (1.480,00 m²), segregaron una parcela de 740,00 m² (la parcela mínima es de 120,00 m², según la licencia de segregación), quedando un resto de 740,00 m², y, para mayor claridad, se describió de nuevo la finca matriz, la segregada y el resto sin alusión alguna a la superficie real ni a la catastral. 4.º La calificación recurrida (además de hacer consideraciones sobre la rectificación de cabida, ya sabidas pero fuera de lugar, pues en el título rectificado se prescinde de todo exceso o actualización de cabida) dice que «vistos los artículos 20 del la LH (?) y 45 y ss del RH, singularmente el art. 47 (?) resulta que la segregación deberá ajustarse a la licencia municipal lo que no ocurre en el presente caso», por lo que el «El Registrador abajo firmante ha decidido suspender la inscripción, al haberse observado el

siguiente defecto: No se ajusta la segregación a lo dispuesto en la licencia municipal sin que pueda practicarse actualización alguna, en los términos señalados.» II.—Fundamentos de Derecho. 1.—El único problema planteado, al haberse rectificado el título para partir de la superficie inscrita de la finca matriz, es si puede segregarse una parcela de mayor superficie que la mínima según la normativa vigente, pero inferior a la autorizada en la licencia, quedando como resto una parcela de mayor superficie que la mínima, por lo que se respeta totalmente la normativa urbanística local sobre parcela mínima, según el plan vigente. La calificación, sostiene que la segregación tiene que ajustarse a lo dispuesto en la licencia, lo que es cierto solo si se entiende en el sentido de que la división de terrenos no puede originar parcelas inferiores en superficie o fachada a la mínima que establezca el planeamiento. El propietario tiene derecho a dividir el suelo urbano, en los términos permitidos por el plan de urbanismo vigente, por lo que necesita obtener la licencia que lo acredite, que, como acto reglado, no le atribuye ningún derecho que ya no tuviera, sino que se limita a constatar la legalidad del acto divisorio por ajustarse a la normativa urbanística vigente. Entenderlo de manera distinta, como atribución de un derecho, es desconocer la naturaleza de la licencia como acto administrativa reglado de autorización previa a la actuación sobre el suelo urbano, de modo tal que se limita la libertad del propietario a segregar la superficie que señala la licencia o ninguna otra, aunque la cabida registral sea insuficiente, por lo que se le fuerza a seguir, con carácter previo, un procedimiento inmatriculador del exceso de cabida, para adecuar la finca registral a la licencia municipal, o abstenerse de segregar, aunque resulte inequívocamente de la licencia de segregación, que la segregación efectuada respeta la parcela mínima, por lo que no hay infracción alguna de la legalidad urbanística. 2.—La calificación obstaculiza injustificadamente (sic) el ejercicio del derecho del propietario a dividir su solar urbano, siempre que las parcelas resultantes sean conformes al planeamiento, como ocurre en este caso. El artículo 17.2 de Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, dice «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... 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.—Los Notarios y Registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles». Como resulta de la simple lectura del texto legal transcrito, la finalidad de la licencia es acreditar la conformidad de la segregación con la legislación aplicable, no atribuir originariamente la facultad de segregar, en cuyo caso el propietario sí tendría que atenerse estrictamente a la licencia. En este caso esta motivada la segregación de una parcela inferior a la autorizada porque en el Registro no hay superficie inscrita suficiente (el Registrador ya ha dicho que no inscribe la actualización de cabida) en la finca matriz, siendo perfectamente conciliables la exigencia registrales de la segregación con el respeto de legalidad urbanística, de manera que en ningún caso la licencia pase a ser un obstáculo insalvable en el ejercicio del derecho de propiedad, salvo que el titular del terreno obtenga (y pague) nueva licencia o siga, con carácter previo, el procedimiento inmatriculador, a lo que nada le obliga pues la inscripción del exceso de cabida es tan voluntario como la de cualquier título adquisitivo inmatriculador (artículo 6 de la LH). Es decir, que pertenece a la autonomía de la voluntad del propietario, decidir si inmatricula o no exceso, el momento y el procedimiento para hacerlo, o sea, practicar mediante el oportuno título la rectificación de la inexactitud registral por no haber tenido acceso al Registro parte de la superficie comprendida en los linderos de la finca, conforme al art. 40 LH y concordantes del RH».

IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota el 29 de agosto de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Suelo; 45 a 50 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de julio de 2012 y 21 de marzo de 2013, entre otras.

1. El objeto exclusivo del presente recurso consiste en determinar si es posible la inscripción de una escritura de rectificación y segregación, presentada con el título rectificado consistente en escritura de aceptación de herencia, adjudicación y segregación, teniendo en cuenta que la rectificación, debida a calificación anterior denegatoria de un exceso de cabida, modifica la extensión de una finca con el resultado de impedir la coincidencia de la licencia municipal originariamente obtenida, en cuanto a la superficie, con la segregación posteriormente realizada.

Alega el Notario recurrente que es irrelevante la no coincidencia dado que en todo caso se respeta la parcela mínima contemplada en el planeamiento, por lo que no procedería en ningún caso solicitud de nueva licencia.

2. Cifrándonos pues a este punto, dado que en su día no fue discutida la calificación denegatoria de la inscripción del exceso, la cuestión se circunscribe a determinar la función y características de la licencia obtenida como elemento esencial en la autorización notarial e inscripción de la segregación, que aquí es operación previa a la división del caudal hereditario.

Ciertamente la licencia municipal cumple una función de acreditación de la legalidad administrativa y urbanística vigente. Siendo la segregación una modificación de la finca, rigurosamente registral, deberá acomodarse la inscripción a la preceptiva licencia sin que pueda el registrador –ni el Notario– modificar los términos de su obtención.

3. El artículo 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Suelo señala que 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 el caso concreto, el requisito se cumple, pues se acredita en la licencia la ubicación, características del suelo, condición de parcela mínima y fachada exigida, que podrían ser aplicables a la finca objeto de segregación. Sin embargo conforme a la petición concreta de los interesados se procede a autorizar una detallada descripción de las parcelas resultantes del acto de segregación en términos restrictivos que impide la coincidencia de aquella con el acto realizado.

4. En efecto, la autorización administrativa o licencia establece literalmente: «conceder a doña Gloria Francisca G. F. la licencia solicitada... Con las resultantes siguientes...» describiendo, exactamente a continuación, fachada y superficie de dos fincas idénticas de 770 metros cuadrados. No se produce, por tanto, en el caso una errónea identificación de la finca, ni existe una falta de acomodación del acto de segregación a las exigencias del planeamiento, sino que simplemente se precisa adaptar la descripción autorizada, a la variación posterior por las partes de la superficie a segregar junto con la correspondiente al resto de finca matriz, a fin de lograr la plena coincidencia entre escritura pública, inscripción y licencia recabada, defecto que puede ser, por tanto, fácilmente subsanado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 12 de noviembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.