

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7076 *Resolución de 29 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Santiago de Compostela n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y partición de herencia en la que se formaliza una segregación.*

En el recurso interpuesto por don S. I. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Santiago de Compostela n.º 1, doña María del Pilar Rodríguez Bugallo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y partición de herencia en la que se formaliza una segregación.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada día 27 de julio de 2018 ante el notario de Santiago de Compostela, don Marcelino Estévez Fernández, con el número 963 de protocolo, por don T., doña M., don D. y don S. I. C., este último representado, y doña M. C. C. S., como acto previo a la partición y adjudicación de herencia documentada, procedieron a la segregación de la finca registral número 10.845 del Ayuntamiento de Vedra, que era la parcela 873 del Plano General de Concentración Parcelaria de (...), en parte rústica y en parte urbana, de dos nuevas fincas, la parcela 873-2, con una superficie de parcela bruta de 3.040 metros cuadrados y neta de 3.024 metros cuadrados, y la parcela 873-3, con una superficie bruta de 1.407 metros cuadrados y neta de 1.380 metros cuadrados, quedando como resto la parcela 873-1, con una superficie bruta de 2.173 metros cuadrados y neta de 2.018 metros cuadrados, aportando informe de validación gráfica catastral de las fincas segregadas y de la finca resto, amparándose en licencia de segregación otorgada por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Vedra en sesión de fecha 5 de abril de 2011.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento por la registradora que suscribe de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción solicitada por observarse el siguiente defecto: La representación gráfica georreferenciada alternativa (RGA) aportada es incongruente, en cuanto a la configuración y descripción de las parcelas resultantes de las operaciones efectuadas en el otorgando segundo, con la propia escritura y con la licencia de segregación que las autoriza.

Hechos:

1.º) La escritura calificada fue presentada el día 22 de octubre último bajo el número 689 del Diario 136 de este Registro, solicitándose únicamente la inscripción de la parcela 873-1 y las que sean inscribibles de don S. I. C. Su calificación e inscripción quedó suspendida de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria por estar pendiente de despacho el asiento 264 del mismo Diario relativo al

mismo título (solicitando la inscripción, entre otras, de la parcela 873-2), calificado negativamente y cuyo plazo de vigencia concluyó el día 8 de los corrientes.

2.º) Se acompaña el proyecto de segregación suscrito por el ingeniero técnico agrícola don B. V. R. para el que se concedió licencia por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Vedra en sesión de 5 de abril de 2011 e Informe de Validación Gráfica suscrito por el mismo técnico con CVS: (...), así como la escritura de renuncia otorgada el 22 de febrero de 2017 ante la notario de Lalín doña María Teresa Bouzas Rodríguez, n.º 133 de protocolo.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 9-b), 10.3 y 199 de la Ley Hipotecaria; 26.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015; 142 a 150 de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia y 78 del reglamento aprobado por Real Decreto 1093/1997; artículos 51 y 52 de la Ley 10/1985, de 4 de agosto, de Concentración Parcelaria de Galicia, en relación con la Disposición Transitoria primera de la Ley 4/2015; Resolución Conjunta de la DGRN y de la DGC de 26 de octubre de 2015 y resoluciones de la DGRN de 12 de febrero de 2016, 21 de septiembre de 2016 y 23 de abril de 2018, entre otras.

Conforme establece el artículo 9 de la Ley Hipotecaria: "b) 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.

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación."

A este respecto, la DGRN ha señalado: “En cuanto a la relevancia de la coincidencia en los nombres de los titulares de los linderos, debe recordarse la doctrina de esta Dirección General relativa a que ‘una finca, desde el punto de vista literario, puede ser descrita con mayor o menor profusión de detalles, incluso intercalando calificativos o apreciaciones sobre sus cualidades, o cualesquiera otras circunstancias, pero, tratándose de una porción de la superficie terrestre, con independencia de los elementos que contenga en su interior, lo que la identifica de manera indubitada, necesaria y suficiente, y la distingue de sus colindantes es la precisión de su ubicación y delimitación geográfica, es decir, donde se encuentran exactamente sus límites perimetrales, lo cual determina, geoméricamente, cuál es la superficie que abarcan, y, normalmente por accesión, la propiedad de lo que entre ellos se encuentre enclavado. Por ello, esa total coincidencia que exige el precepto ha de referirse, de manera ineludible, pero también suficiente, a la ubicación y delimitación geográfica de la finca, esto es, a su situación, superficie y linderos. Incluso, en puridad conceptual, bastaría con la concreción de la ubicación geográfica precisa de los linderos de la finca, que es tanto como decir la finca misma’ (Resoluciones de 15 de diciembre de 2014 y 15 de junio de 2015.)” (Resolución 23/04/2018). Así mismo ha señalado: “Aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir.” (Resolución 23/04/2018).

En el presente caso, según resulta de la escritura calificada y de la licencia de segregación acompañada del proyecto, de la finca número 873 de la zona de Concentración Parcelaria de (...), de la superficie de 6.620 metros cuadrados, se segregan 2 parcelas, la 873-2 de 3.040 metros cuadrados de superficie y la 873-3 de 1407 metros cuadrados, quedando un resto (873-1) de 2173 metros cuadrados de superficie, siendo las superficies netas, descontando las cesiones para viales, de 3.024, 1.380 y 2018 metros cuadrados, respectivamente. Es decir, según resulta de la escritura y de la licencia municipal, la superficie total de cesión es de 198 metros cuadrados. Los otorgante [sic] manifiestan en la misma escritura que el informe de validación gráfica relativo a dichas operaciones se identifica con el CSV (...) que se acompaña.

Según dicha RGA, se parte de la superficie catastral de 6.600 metros cuadrados y se describen las coordenadas georreferenciadas de 4 parcelas resultantes de 2173, 2941, 1407 y 79 metros cuadrados, esta última a vial. Es decir, un total de 6.600 metros cuadrados. Concretamente, difiere con la descripción de la escritura y de la licencia, el resto de finca matriz (873-1) que según la RGA linda por el Sur con la parcela de cesión, no con el camino, por lo que dicha superficie de 2.173 metros cuadrados sería ya la superficie neta (descontando el vial) no la bruta que consta en la escritura; la parcela 873-2 que resulta con una superficie de 2941 metros cuadrados en vez de los 3040 indicados en la escritura y en la licencia; y la superficie de cesión al Ayuntamiento para viales se limita a 79 metros cuadrados en vez de los 198 que contempla la licencia.

En definitiva existe una falta de correspondencia entre la RGA y las operaciones efectuadas en la escritura al amparo de la licencia municipal de segregación, lo cual impide su incorporación al folio real, debido a que una vez inscrita dicha RGA, la cabida de las parcelas resultantes sería la de la representación gráfica inscrita (cfr. artículo 9.b LH), y dejarían de corresponderse con las descritas en el proyecto de segregación (el cual especifica no solo la superficie bruta y neta de cada finca sino que distingue dentro de la 873-2 superficies con distinta calificación urbanística correspondiendo a una concreta zona de 2220 metros la de Suelo Rústico de Especial Protección Agropecuaria) y de estar amparadas por la licencia en contra de lo establecido en el artículo 26.2 del T.R. De la Ley del Suelo y 78 del Reglamento aprobado por R.D. 1093/1997 y en la

legislación autonómica citada, pudiendo incluso incumplir las disposiciones relativas a la división o segregación de fincas de reemplazo de Concentración Parcelaria en cuanto a la unidad mínima de cultivo, en el caso de que la alteración de superficie afectara a la zona de suelo rústico.

Por otra parte, considerando que la diferencia existente en cuanto a la superficie de cesión obligatoria (aunque no se han formalizado en la escritura las correspondientes segregaciones, por lo que no sería necesario aportar la representación gráfica georreferenciada de las mismas) altera, a su vez, necesariamente, el montante de superficie neta de las parcelas prevista en la licencia que debe reflejarse en las inscripciones respectivas, afectando a todas las parcelas resultantes, no se sabe en qué medida a cada una de ellas; así como la circunstancia de que la RGA aportada es única y consentida por todos los interesados en la escritura, todo ello obliga a una calificación global y conjunta. Todo lo cual impide la inscripción de la operación de modificación hipotecaria contenida en el otorgando segundo de la escritura en su conjunto y de cualquiera de las fincas resultantes de la misma por separado, hasta que se rectifique la RGA, o bien, si es el caso, se proceda a una previa rectificación de la descripción literaria de la finca registral y de la licencia municipal que autoriza dichas operaciones.

En consecuencia, siendo dichos defectos subsanables, se suspende la inscripción solicitada.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señalada el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá (...)

Santiago de Compostela, a 14 de enero de 2019. La registradora (firma ilegible) Doña María del Pilar Rodríguez Bugallo».

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. I. C. interpuso recurso el día 30 de enero de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«El exponente, está requiriendo la inscripción registral de la parcela 873-1 resultante de la segregación, parcela de 1407 metros cuadrados, cuya superficie y coordenadas georreferenciadas coinciden plenamente con el informe emitido por el técnico B. V. R. De existir discrepancias, deberán ser corregidas por el titular de la parcela en la que dichas discrepancias surjan, y no del titular de la parcela que presenta la alegación.

Por ello, solicita, que se continúe el trámite de inscripción de la parcela referida a los efectos oportunos, para lo cual se acompaña la documentación requerida».

IV

La registradora de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 9, 19 bis y 20 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 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; 150.6 de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia; la Ley 10/1985, de 14 de agosto, de Concentración Parcelaria para Galicia; la Ley 4/2015, de 17 de junio, de mejora de la estructura territorial agraria de Galicia, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de diciembre de 2004, 29 de agosto de 2011, 12 de noviembre de 2013 y 29 de septiembre y 11 de diciembre de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una escritura de aceptación y partición de herencia en la que, con carácter previo, se procede a la segregación de una finca procedente de concentración parcelaria, incorporando la escritura el código de seguro de verificación del informe de validación gráfica catastral de las fincas resto y segregadas, resultando que la operación documentada difiere de la nueva configuración física creada en virtud de la operación de modificación de entidad hipotecaria que resulta del informe de validación gráfica, así como de la autorizada por la licencia, basada en proyecto técnico expedido al efecto.

Solicitada la inscripción solamente en cuanto a la finca resto (parcela 873-1), la registradora basa su negativa a la práctica de los asientos solicitados en la circunstancia de que la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada es incongruente, en cuanto a la configuración y descripción de las parcelas resultantes de las operaciones efectuadas en el otorgando segundo, con la propia escritura y con la licencia de segregación que las autoriza; que incluso se podría incumplir las disposiciones relativas a la división o segregación de fincas de reemplazo de concentración parcelaria en cuanto a la unidad mínima de cultivo, en el caso de que la alteración de superficie afectara a la zona de suelo rústico; y que no cabe la inscripción independiente de una sola de las fincas resultantes de la operación de segregación, porque la diferencia existente entre el título, la representación gráfica aportada y la licencia que autoriza tales operaciones, relativa a la cesión de viales, podría afectar a la superficie neta de cualquiera de ellas.

El recurrente, por su parte, alega que únicamente solicita la inscripción de la finca resto, cuya superficie y coordenadas georreferenciadas coinciden con las contenidas en el proyecto de parcelación suscrito por técnico y que, en caso de surgir discrepancias, deberán ser corregidas por el titular de la parcela en la que dichas discrepancias surjan, y no del titular de la parcela que presenta la alegación.

Son circunstancias de hecho relevantes para este expediente las siguientes:

– La registral 10.845 del término de Vedra, finca de concentración parcelaria número 873, del Plano General de la Zona de Concentración Parcelaria de (...), tiene una cabida inscrita de 6.620 metros cuadrados.

– La escritura documenta la segregación de dos fincas: la parcela 873-2, con una superficie bruta de 3.040 metros cuadrados y neta de 3.024 metros cuadrados; y la parcela 873-3, con una superficie bruta de 1.407 metros cuadrados y neta de 1.380 metros cuadrados, quedando un resto de finca matriz (parcela 873-1) con una superficie bruta de 2.173 de metros cuadrados y neta de 2.018 metros cuadrados, en base a la licencia concedida, que expresamente contempla la formación de tres parcelas resultantes, aportándose informe de validación gráfica catastral de las fincas resultantes de la operación de segregación.

– Del citado informe resultan las siguientes fincas: la parcela 873-1, con una superficie de 2.173 metros cuadrados; la parcela 873-2, con una superficie de 2.941 metros cuadrados; la parcela 873-3, con una superficie de 1.407 metros cuadrados; y una última, destinada a vial, con una superficie de 79 metros cuadrados.

2. El artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que señala que: «(...) 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». En la normativa gallega aplicable al caso, la exigencia de licencia o declaración de innecesariedad se establece en el artículo 150.6 de la Ley 2/2016, del Suelo de Galicia.

En este sentido, tanto notarios como registradores cumplen con exigir que se aporte 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, sin que sea precisa que indaguen la licitud intrínseca de dicha autorización, de conformidad con la presunción de validez y ejecutividad de los actos

administrativos (cfr. artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: «los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa»).

Sin embargo, sí deben comprobar la correspondencia de la operación jurídica realizada con el documento administrativo que acredite la conformidad, aprobación o autorización administrativa.

En el concreto supuesto de este expediente no concurre la correspondencia exigida entre las operaciones documentadas y la licencia que los autoriza, pues tratándose de la parcela 873-2, la representación gráfica aportada no coincide con la superficie señalada para la segregación autorizada según resulta de la licencia concedida, ya venga referida a la superficie bruta o neta. Tampoco se da esta correspondencia en cuanto a la finca destinada a vial, que no se configura como finca segregada en la escritura, pero que resulta de la representación gráfica alternativa, accesible desde el informe de validación gráfica catastral, con una superficie de 79 metros cuadrados.

Como ya ha afirmado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 12 de noviembre de 2013 y 29 de septiembre de 2017) la licencia municipal, o la declaración de innecesariedad de la misma, 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 puedan ni el registrador ni el notario modificar los términos de su obtención.

Por todo ello, el defecto debe ser confirmado.

3. En cuanto a la pretensión del recurrente de que sólo sea objeto de inscripción la parcela 873-1, aun cabiendo la solicitud de inscripción parcial con base en el principio de rogación registral (cfr. artículos 6 y 19 bis de la Ley Hipotecaria), no puede desconocerse el hecho de que la finca cuya inscripción se pretende surge, por segregación, de otra previamente inscrita, siendo necesaria la inscripción de la operación de modificación de entidades hipotecarias que dé lugar al nacimiento de la finca registral cuya inscripción dominical, a favor del recurrente, se solicita. Y ello es así porque como ya declaró este Centro Directivo en Resolución de 1 de diciembre de 2004, también debe atenderse al aspecto objetivo del principio registral de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, tampoco puede atenderse el motivo de recurso esgrimido por el recurrente consistente en el hecho de que la posible discrepancia que, presumiblemente, afecta a otra de las fincas resultado de la segregación documentada, sea corregida por el que resulte adjudicatario de la misma en la escritura de aceptación y partición de herencia que ha motivado este recurso, toda vez que no existe correspondencia entre la operación documentada y autorizada por la licencia y las fincas que resultan de la representación gráfica alternativa tomada del informe de validación catastral, según se ha expuesto en el anterior fundamento.

4. De otra parte, y aunque la registradora no se refiere a esta cuestión en la calificación, es preciso señalar que dadas las exigencias derivadas del principio de especialidad registral en las que están implicados intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, suponen la protección de intereses del tráfico jurídico, como lo son los que imponen la exacta determinación del derecho transmitido (vid. Resoluciones de 21 de junio de 1991, 30 de septiembre de 2005, 13 de febrero de 2007 y 29 de agosto de 2011), ésta no debe precisarse de una manera equívoca, como ocurre en el caso de este expediente, al distinguir entre superficie bruta y neta de las fincas segregadas y resto. El dato de la superficie de la finca es una circunstancia esencial de la inscripción, conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, que exige una total y absoluta determinación, máxime cuando la operación documentada impone la aportación, con carácter preceptivo, de la representación gráfica georreferenciada de la finca, sin perjuicio de que se proceda a la segregación en un momento posterior de la porción destinada a vial, con el cumplimiento de los correspondientes requisitos legales.

5. Y en cuanto a la circunstancia de tratarse de finca incluida dentro de una zona concentrada, concretamente, la Zona de Concentración Parcelaria de (...), la operación documentada no vulnera la normativa sobre unidades mínimas de cultivo, toda vez que la única finca creada inferior a la unidad mínima en la zona (0,20 hectáreas), es una finca de naturaleza urbana, sin perjuicio de cualesquiera otros requisitos cuyo cumplimiento pudiera ser requerido por la legislación sobre concentración parcelaria, sobre los que no se ha pronunciado la registradora en su nota de calificación.

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, 29 de abril de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.