

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8707 *Resolución de 29 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Albaida, a la inscripción de una escritura de rectificación de otras de concesión de derecho de superficie y de «vinculación».*

En el recurso interpuesto por don C. J. B. M. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Albaida, doña María Dolores Payá y Roca de Togores, a la inscripción de una escritura de rectificación de otras de concesión de derecho de superficie y de «vinculación».

Hechos

I

Figuran inscritas en el Registro unas fincas, de las que el suelo pertenece a una persona, y el derecho de superficie a otra, con la siguiente «vinculación»: con el objeto de cumplir lo establecido en sendas resoluciones de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de la Generalitat Valenciana, en las que se declara de interés comunitario, la solicitud formulada por «V3J Ingeniería y Servicios, S.L.» para una actividad de generación de energía renovable, mediante la implantación de placas fotovoltaicas en dos parques de energía solar denominados «La Garrotera» y «Ollería», en suelo no urbanizable del término municipal de L'Ollería, en la superficie afectada por el derecho de superficie de las fincas que comprende el documento que motiva este asiento, con un plazo de vigencia de treinta años, a contar desde el momento en que se pueda iniciar la actividad al haber obtenido la totalidad de autorizaciones y licencias que resulten imprescindibles, debiendo observar el cumplimiento de determinadas condiciones, entre las que se encuentra la de inscribir en el Registro de la Propiedad la vinculación del terreno al uso y aprovechamiento autorizado. Testimonio de dichas resoluciones, constan en el documento que motiva este asiento. Dichos titulares (de la finca y del derecho de superficie) vinculan la finca de este número y dos mas, al uso y aprovechamiento autorizado por las Declaraciones de Interés Comunitario, antes relacionadas, y por todo el tiempo que dure la explotación, con las demás condiciones establecidas, que incluyen el pago del correspondiente canon urbanístico y mantener la parte de parcela en la que no se realiza la atribución de aprovechamiento urbanístico, dedicada al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo, debiendo aportarse ante el Ayuntamiento de L'Ollería y el Servicio Territorial de Ordenación del Territorio de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, copia autorizada de la escritura que motiva este asiento, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

II

Se presenta ahora escritura por la que ambos titulares afirman que la vinculación establecida no afectaba a la totalidad de las fincas sobre las que se inscribió, por lo que practican las segregaciones oportunas, con objeto de concretar dicha limitación, así como el derecho de superficie, a las fincas a las, según ellos, realmente debe afectar, dejando libres las restantes. Igualmente solicitan la cancelación de una condición suspensiva por haberse cumplido.

III

La registradora suspende la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Albaida (Valencia). Entrada: 4511 de uno de diciembre de dos mil once. Asiento: 1379 del Diario 80. Documento: Escritura de segregación y de rectificación de otras de concesión de derecho de superficie y vinculación, autorizada en Valencia el día tres de noviembre de dos mil once, por su Notario don Fernando Corbi Coloma, número de protocolo 3032/2011. Presentante: Sebastiá Abogados Tributarios, S.L. Previa calificación jurídica, en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, en el día de hoy, se suspende la inscripción solicitada, por adolocer del siguiente defecto: 1) La resolución administrativa de la vinculación solo puede ser modificada por el órgano administrativo que la dictó (Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de la Generalitat Valenciana). 2) No puede practicarse la disminución del terreno vinculado (segregación) por hallarse vinculada la finca en cuestión y afectar a la inseparabilidad impuesta sobre la misma. En base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos 1. En escritura autorizada en Valencia el día tres de Noviembre de dos mil once, por su Notario don Fernando Corbi Coloma: Primero: don C. J. B. M., titular registral de las fincas 9024 de L'Ollería, 9318 de L'Ollería y de la finca 10074 de L'Ollería y de la finca 1203 de Guadasequies, siendo éstas dos últimas una sola finca radicante en dos términos municipales, procede a segregar de las fincas 10074 de L'Ollería y de la finca 1203 de Guadasequies una porción de 144.496 m², determinando a continuación su resto. Para lo cual, según consta en el título: "Me acredita el compareciente don C. J. B. M., la innecesariedad de licencia de segregación, mediante certificación expedida por don R. P. A., Secretario del Ayuntamiento de L'Ollería, con el V. B.º del Presidente, don José Vidal Oltra, de fecha 31 de marzo de 2011, de la que obtengo fotocopia a modo de testimonio que dejo unida a esta escritura. De la cual resulta la innecesariedad para la segregación da la parcela 178 del polígono 3 del término municipal de L'Ollería, por estar afecta a los expedientes de Declaración de Interés Comunitario DIC-37/2008 AT/ps y DIC-38/2008 AT/ps. Siendo, la superficie de dicha parcela según el Catastro de 144.496 m², y no de 144.789 m², como por error indica la Certificación de declaración de innecesariedad que ha quedado protocolizada.". Segundo: Don C. J. B. M. y la mercantil V3J Ingeniería y Servicios, S.L., rectifican: el derecho de superficie que grava las fincas registrales 9024 de L'Ollería, 9318 de L'Ollería y de la finca 10074 de L'Ollería y de la finca 1203 de Guadasequies. La vinculación de superficie que grava las fincas registrales 9024 de L'Ollería, 9318 de L'Ollería y de la finca 10074 de L'Ollería y de la finca 1203 de Guadasequies. En el sentido de: "... Rectifican la escritura de concesión de derecho de superficie autorizada por el Notario de Valencia, don Fernando Pascual de Miguel, el día 25 de julio de 2007, con el número 4013 de protocolo, en el sentido de que se entienda que el derecho de superficie constituido lo es sobre las siguientes fincas: La finca registral 9318, que constituye la parcela 113 del polígono 3 de L'Ollería, antes descrita bajo el número 1 del expositivo III. La finca registral 9024, que constituye la parcela 111 del polígono 3 de L'Ollería, antes descrita bajo el número 2 del expositivo III. Y la finca segregada, descrita en el otorgan 'Primero' de esta escritura, que constituye la parcela 118 del polígono 3 de L'Ollería... Rectifican la escritura de vinculación autorizada por el Notario de Valencia, don Fernando Pascual de Miguel, el día 11 de abril de 2.008, con el número 1.483 de protocolo, en el sentido de que se entienda que la vinculación al uso y aprovechamiento autorizado por las Declaraciones de Interés Comunitario relacionadas en la citada escritura, lo es de las siguientes fincas: La finca registral 9.318, que constituye la parcela 113 del polígono 3 de L'Ollería, antes descrita bajo el número 1 del expositivo III. La finca registral 9.024, que constituye la parcela 111 del polígono 3 de L'Ollería, antes descrita bajo el número 2 del expositivo III. Y la finca segregada, descrita en el otorgan 'Primero' de esta escritura, que constituye la parcela 118 del polígono 3 de L'Ollería.". Tercero: Don C. J. B. M. y la mercantil V3J Ingeniería y Servicios, S.L., solicitan la cancelación de la condición suspensiva que las fincas registrales 9024 de L'Ollería, 9318 de L'Ollería y de la 10074 de L'Ollería y de la finca 1203 de Guadasequies,

por su cumplimiento haciendo constar: "Igualmente hacen constar los comparecientes que el cumplimiento de la condición suspensiva a la que quedó supeditada la eficacia del derecho de superficie..., quedó acreditado en la anteriormente citada escritura de vinculación autorizada por el mismo Notario el 11 de abril de 2008, con el número 1.483 de protocolo, en tanto que mediante sendas Resoluciones de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de la Generalitat Valenciana de fecha 13 de marzo de 2008 –copia de las cuales quedó incorporada a la citada escritura de vinculación–, se declaró de interés comunitario la solicitud formulada por V3J Ingeniería y servicios, S.L., para una actividad de generación de energía renovable en la superficie afectada por el derecho de superficie. Por todo lo cual, solicitan la cancelación registral de la citada condición suspensiva.". 2. Antecedentes: La finca registral 9024 de L'Ollería, consta inscrita en el Registro de la Propiedad al folio 122 del Tomo 623, Libro 82 del Ayuntamiento de L'Ollería. Tiene una superficie de 19.550 m², y su titularidad corresponde a C. J. B. M. con carácter privativo. Sobre la misma consta inscrito: a) Un derecho de superficie a favor de la mercantil V3J Ingeniería y servicios, S.L. (inscripción 3.^a). b) Una condición suspensiva (inscripción 3.^a) a que se obtengan cuantas licencias y permisos sean necesarios para poder desempeñar la actividad pretendida (parque de energía solar fotovoltaica). c) Una vinculación de superficie al uso y aprovechamiento de dos parques de energía solar fotovoltaica (inscripción 4.^a). La finca registral 9318 de L'Ollería, consta inscrita en el Registro de la Propiedad al folio 171 del Tomo 669, Libro 87 del Ayuntamiento de L'Ollería. Tiene una superficie de 35.148 m², y su titularidad corresponde a C. J. B. M. con carácter privativo. Sobre la misma consta inscrito: a) Un derecho de superficie a favor de la mercantil V3J Ingeniería y servicios, S.L. (inscripción 7.^a). b) Una condición suspensiva (inscripción 7.^a) a que se obtengan cuantas licencias y permisos sean necesarios para poder desempeñar la actividad pretendida (parque de energía solar fotovoltaica). c) Una vinculación de superficie al uso y aprovechamiento de dos parques de energía solar fotovoltaica (inscripción 8.^a). La finca registral 10074 de L'Ollería y la finca registral 1203 de Guadasequies, finca sita en dos términos municipales, consta inscrita en el Registro de la Propiedad, respectivamente, al folio 212 del Tomo 768, Libro 102 del Ayuntamiento de L'Ollería, y al folio 70 del Tomo 740, Libro 12 del Ayuntamiento de Guadasequies. Tiene una superficie de 228.525 m², y su titularidad corresponde a C. J. B. M. con carácter privativo. Sobre las mismas consta inscrito: a) Un derecho de superficie a favor de la mercantil V3J Ingeniería y servicios, S.L. (inscripción 6.^a). b) Una condición suspensiva (inscripción 6a) a que se obtengan cuantas licencias y permisos sean necesarios para poder desempeñar la actividad pretendida (parque de energía solar fotovoltaica). c) Una vinculación de superficie al uso y aprovechamiento de dos parques de energía solar fotovoltaica (inscripción 7.^a). 3. En conclusión: En fecha 12/6/2008, y en virtud de escritura pública autorizada en Valencia el día 17/04/2008 por su Notario don Fernando Pascual de Miguel, se vinculó la superficie de las fincas 9024 de L'Ollería, 9318 de L'Ollería y 10074 de L'Ollería/1203 de Guadasequies –283.223'00 m²–, al uso y aprovechamiento de dos parques de energía solar fotovoltaica. La vinculación de superficie implica la voluntad del titular dominical de una finca a gravar el inmueble en cuestión a un determinado aprovechamiento único, quedando ésta sujeta al régimen jurídico que el propio titular ha establecido, con sujeción a lo establecido por la administración competente. Es decir, que el propio titular de las fincas 9024 de L'Ollería, 9318 de L'Ollería y 10074 de L'Ollería/1203 de Guadasequies, en virtud del principio de la autonomía de la voluntad (art. 1255 C. C.), asume un compromiso de manera expresa que inscribe en el Registro de la Propiedad (art. 38 L. H. y art. 51.6 del R. H.), frente a la administración. De tal manera, que, en el presente caso, don C. J. B. M., que su día gravó las fincas 9024 de L'Ollería, 9318 de L'Ollería y 10074 de L'Ollería/1203 de Guadasequies con la vinculación de superficie (283.223 m²), pretende la segregación de parte de una de las fincas, menguando o disminuyendo la volumetría de lo que ya constaba inscrito, lo que no está permitido por afectar a la inseparabilidad impuesta sobre las fincas –art. 25.b) ley estatal 19/1995 y ley 4/1992, de 5 de junio; ya que la indivisibilidad o divisibilidad entendida como fraccionamiento del terreno se predica siempre respecto

de fincas, D.A.2.ª7 de la Ley de Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana; y así la finca 10074 de L' Ollería/1203 de Guadasequies será indivisible. De igual manera, la vinculación de superficie, que según el Registro de la Propiedad afecta a la totalidad de las tres fincas registrales 9024 de L'Ollería, 9318 de L'Ollería y 10074 de L'Ollería/1203 de Guadasequies, en virtud de Resoluciones de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de la Generalitat Valenciana, en las que se declara el interés comunitario, no puede ser modificada unilateralmente por los titulares registrales (segregar una porción y determinar el resto, el cual no queda sujeto a la vinculación de superficie), dado que es competencia exclusiva de la Administración, en este caso de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de la Generalitat Valenciana, por lo que resultará necesario acreditar en el Registro de la Propiedad dicha rectificación, modificación y/u/o alteración de la Resolución obtenida. No consta solicitud expresa de inscripción parcial. Fundamentos de Derecho. Artículo 18, apartado primero, de la Ley Hipotecaria: "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y dé los asientos del Registro". Artículo 98 del Reglamento Hipotecario: "El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.". Artículo 9, apartado primero, segundo, tercero y octavo, de la Ley Hipotecaria: "Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes: 1. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren del título. Podrá completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación en proyecto expedido por técnico competente. La base gráfica catastral o urbanística y el plano topográfico, si se utilizasen, deberán acompañarse al título en ejemplar duplicado. Uno de sus ejemplares se archivará en el Registro, sin perjuicio de su incorporación a soportes informáticos. Del archivo del duplicado se tomará nota al margen del asiento correspondiente a la operación practicada y en el ejemplar archivado el registrador hará constar referencia suficiente a la finca correspondiente. Podrá obtenerse el archivo de la base gráfica como operación registral específica mediante acta notarial autorizada a requerimiento del titular registral en la que se describa la finca y se incorpore la base gráfica. Los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente... 2. La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor, cuando constare en el título. 3. El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción... 8. La firma del Registrador, que implicará la conformidad de la inscripción, con la copia del título de donde se hubiera tomado. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente establecido para determinadas inscripciones.". Artículo 51, apartado 4, 6 y 14, del Reglamento Hipotecario: "Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes: ... 4. La medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del país. La descripción de las fincas rústicas y urbanas será preferentemente perimetral, sobre la

base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados de plano oficial ... 6. Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas, resolutorias, o de otro orden, establecidas en aquél o se expresarán, en ningún caso, las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real... 14. Al final de toda inscripción se consignará la fecha de la misma. La inscripción será autorizada por el Registrador con su firma, que implicará la conformidad de aquélla con el título presentado y documentos complementarios, sin que sea necesario hacer constar expresamente tal conformidad.". Artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria: "Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del I título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o I derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, librará nota simple informativa. La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente.". Artículo 1 de la Ley Hipotecaria: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.". Artículo 13 de la Ley Hipotecaria: "Los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan.". Artículo 38 de la Ley Hipotecaria: "A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero.". Artículo 1228 del Código Civil: "Los asientos, registros y papeles privados únicamente hacen prueba contra el que los ha escrito en todo aquello que conste con claridad; pero el que quiera aprovecharse de ellos habrá de aceptarlos en la parte que le perjudiquen.". Artículo 1255 del Código Civil: "Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público.". Artículo 28 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del suelo no urbanizable: "Actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable. La Administración y los particulares podrán realizar actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable en los casos previstos en esta Ley, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en ella y conforme a las determinaciones del planeamiento territorial o urbanístico y a las resoluciones administrativas correspondientes.". Artículo 30.1 y 5 de la Ley 10/2004, de 9 de Diciembre, de la Generalitat, del suelo no urbanizable: "Actuaciones promovidas por los particulares. 1. Estarán sujetos a licencia urbanística municipal y, en su caso, a previa declaración de interés comunitario, en los términos previstos en esta Ley, los actos de uso y aprovechamiento que promuevan los particulares en el suelo no

urbanizable, en el ejercicio de sus derechos y en los supuestos contemplados en el artículo 7.2 de esta Ley. 5. Las licencias que autoricen actos de edificación en el suelo no urbanizable se otorgarán siempre sometidas a la condición de hacer constar en el Registro de la Propiedad, la vinculación de la finca o parcela a la construcción autorizada y la consecuente indivisibilidad de la misma, así como a las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de Interés comunitario.” Artículo 31 de la Ley 10/2004, de 9 de Diciembre, de la Generalitat, del suelo no urbanizable: “Actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable sujetos a licencia municipal. Los actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable común del sector primario previstos en los artículos 20 a 23 de esta Ley serán autorizables por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, previos los informes o las autorizaciones legalmente exigibles, emitidos por las consellerias competentes por razón de la materia, y con las condiciones señaladas por aquéllas. La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el Ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada. Los actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable protegido previstos en el artículo 17 de esta Ley serán autorizados por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales previo informe favorable de la conselleria competente en materia de territorio.” Artículo 32 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del suelo no urbanizable: “Actividades que precisan de declaración de interés comunitario. La Generalitat interviene en la autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable común, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en esta Ley, mediante su declaración de interés comunitario previa a la licencia municipal, en los supuestos contemplados en los artículos 24 a 27 de esta Ley. Los usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable común que sean objeto de asignación mediante planes especiales no requerirán su posterior declaración de interés comunitario. Tampoco la requerirán, los usos y aprovechamientos que vengan regulados por un plan de acción territorial sectorial, sin que ello exima del pago del correspondiente canon. Asimismo, tampoco requerirán declaración de interés comunitario los usos y aprovechamientos que excepcionalmente vengan atribuidos en los instrumentos de ordenación ambiental previstos en la normativa de espacios naturales protegidos que califiquen el suelo como no urbanizable protegido, requiriéndose en este caso, con carácter previo a la implantación del uso o aprovechamiento correspondiente, el informe favorable de la conselleria competente en materia de espacios naturales.” Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/2004, de 9 de Diciembre, de la Generalitat, del suelo no urbanizable: “Parcelaciones de fincas o terrenos. 1. En el suelo no urbanizable o urbanizable sin programa aprobado no podrán realizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad, sin la obtención previa de licencia municipal de parcelación, salvo que el ayuntamiento declare su innecesariedad, o que en virtud de su legislación sectorial específica quede exenta.” Artículo 449 del D 67/2006, de 19 de mayo: “Usos adscritos al sector primario en suelo no urbanizable común (en referencia al artículo 20 de la Ley del Suelo no Urbanizable). 1. Se consideran usos adscritos al sector primario los siguientes: 1. Actuaciones no constructivas precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética, conservación del medio o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados. 2. Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras. 3. Viviendas o residencia vinculadas a la explotación para el uso exclusivo de personal de la misma, que deberá quedar registrada como tal y no podrá ser enajenada de manera independiente. 4. Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. En particular: 1. Almacenes en materias primas y aperos. 2. Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado. 3. Otras construcciones agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de cultivos o actividades de especial trascendencia,

viveros, invernaderos, piscifactorías. 4. Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética. 5. Se entenderán incluidos en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada cubierta o que supongan un aumento de la superficie o volumen construidos. 2. La licencia municipal se otorgará tras verificar por parte del Ayuntamiento que, de forma efectiva, se trata de una construcción o instalación al servicio de una actividad primaria: agrícola, ganadera, cinegética o forestal, así como que el aprovechamiento urbanístico, además de cumplir con los parámetros previstos en el planeamiento, es el adecuado y que resulta proporcionado a las necesidades reales de la actividad, debiendo, a tal efecto, solicitar informe a la Conselleria competente en materia de agricultura.”. Artículo 451 del D 67/2006, de 19 de mayo: “Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, y generación de energía renovable (en referencia al artículo 24 de la Ley del Suelo no Urbanizable). 1. Las actividades indicadas solo podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable cuando la ordenación territorial y urbanística lo permita debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo no urbanizable. 2. Las fincas deberán contar con la superficie mínima que se establezca, de manera justificada y motivada en el planeamiento. Siendo imprescindible el establecimiento de un perímetro de al menos 500 metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la cantera, con prohibición expresa del uso residencial. 3. Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar. 4. La superficie mínima de la parcela que se fije por los órganos urbanísticos quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. El Ayuntamiento, en el momento del otorgamiento de la licencia, deberá hacer constar esta circunstancia en el Registro de la Propiedad.”. Artículo 461 del D 67/2006, de 19 de mayo: “Resolución (en referencia al artículo 38 de la Ley del Suelo no Urbanizable). 1. La Declaración de Interés Urbanístico favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas de la misma, pero el Ayuntamiento podrá denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal o por causa de la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas. 2. La denegación de la Declaración de Interés Urbanístico podrá ser objeto de recurso por el Ayuntamiento interesado a través de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y por los interesados en el expediente mediante la interposición de los recursos administrativos y judiciales previstos en la Ley 30/1992, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley 29/1998, de 13 de Julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.”. Artículo 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común: “1. 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. 2. La eficacia quedará demorada cuando así lo exija el contenido del acto o esté supeditada a su notificación, publicación o aprobación superior. 3. Excepcionalmente, podrá otorgarse eficacia retroactiva a los actos cuando se dicten en sustitución de anulados, y, asimismo, cuando produzcan efectos favorables al interesado siempre que los supuestos de hecho necesarios existieran ya en la fecha a que se retrotraiga la eficacia del acto y ésta no lesione derechos o intereses legítimos de otras personas.”. Artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias: “Indivisión. 1. La división o segregación de una finca rústica/solo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a una unidad mínima de cultivo. 2. Serán nulos y no producirán efecto entre las partes ni con relación a tercero, los actos o negocios jurídicos, sean o no de origen voluntario, por cuya virtud se produzca la división de dichas fincas, contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior.”. Artículo 25.b de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias: “Excepciones.

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, se permite la división o segregación en los siguientes supuestos: 1. Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante, no resulte de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo. 2. Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación. 3. A los efectos del artículo 16 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, no se entenderá vulnerada la legislación agraria, cuando la transmisión de la propiedad, división o segregación tenga el destino previsto en este apartado. 4. Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos. 5. Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa...". Disposición Adicional Tercera de la Ley 4/1992, de 5 de junio, sobre suelo no urbanizable: "Medidas de protección de la legalidad urbanística y de sanción de las infracciones a la misma. 1. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable o urbanizable no programado quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal. 2. No podrán realizarse ni autorizarse actos de división o segregación de fincas en contra de la legislación agraria. A los efectos previstos en el artículo 25.b de la Ley estatal 19/1995, de 4 de julio –o disposición que la sustituya–, las divisiones de terrenos rústicos que, en lo sucesivo, den lugar a parcela inferior a la unidad mínima de cultivo que se establezca por Decreto del Gobierno valenciano, deberán cumplir las condiciones siguientes: No se permitirá reducir la cabida de las fincas a menor superficie que la mínima exigible para la edificación de vivienda familiar, ni menguar terreno de finca ya construida sin dicho mínimo o vulnerar las condiciones de indivisibilidad impuestas con motivo de una licencia o autorización urbanística... 7. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo será competente, en todo caso y en concurrencia con los municipios, para la adopción de las medidas precisas de protección de la legalidad urbanística y el ejercicio de la potestad sancionadora asimismo urbanística, respecto de aquellos actos y actividades en suelo no urbanizable regulados por esta Ley, cuya legítima realización requiera una positiva atribución y definición de uso y aprovechamiento reservada a la Comunidad Autónoma. Actuada por la Consejería su competencia, el municipio deberá abstenerse de toda actuación en el mismo asunto desde el momento en que reciba la oportuna comunicación, remitiendo a la Consejería las actuaciones que hasta el mismo hubiera, en su caso, llegado a desarrollar.". Resolución de la DGRN de fecha veinticinco de junio de mil novecientos noventa y tres: Edificación sobre parte de una parcela. Inscrito un derecho de superficie sobre una finca rústica, y presentada ahora declaración de obra nueva de una vivienda construida sobre parte de aquélla, resuelve la Dirección General que no procede discutir acerca de si es o no necesaria la previa segregación de la porción edificada, entendiéndose que, en su caso, tal exigencia debería haberse planteado al tiempo de inscribir el dº de superficie. Resolución de la DGRN de fecha ocho de mayo de mil novecientos noventa y nueve (B.O.E. 10-6-99): Para la alteración de la descripción de una finca no basta la simple declaración de los interesados, cuando dicha alteración puede afectar no solo a la realidad física, sino, en su caso, al régimen jurídico aplicable a la misma. Resolución de la DGRN de dieciséis de octubre de mil novecientos ochenta y nueve: Como en el Registro no se inscriben abstractamente titularidades inmobiliarias, sino el completo acto o negocio que las causa, no cabe inscribir la transmisión de la finca y denegar la condición resolutoria constituida en garantía del precio aplazado. Resoluciones de la DGRN de fecha dieciséis y diecisiete de septiembre de mil novecientos noventa y seis: El Registrador no puede transformar una hipoteca en garantía de interés variable en una

inscrita con tipo fijo, como consecuencia de la denegación del interés variable, sino que tiene que denegar o suspender íntegramente la inscripción, para no alterar el contenido del título. Resolución de la DGRN de fecha dieciocho de diciembre de dos mil diez (B. O. E. 17-2-11): La Dirección General ha entendido que "el correcto ejercicio de la función calificadora del Registrador no implica, en vía de principio, que deba rechazarse la inscripción del documento presentado ante toda inexactitud del mismo, cuando, de su simple lectura o de su contexto, no quepa albergar razonablemente duda acerca de cuál sea el dato erróneo y cuál el dato correcto"; pero señala ahora que "lo que no puede hacer el notario autorizante de la escritura calificada es trasladar al Registrador la responsabilidad de la subsanación del error"; "El notario contaba con elementos de juicio suficientes (especialmente, la voluntad de las partes expresada en el momento del otorgamiento de la escritura) para saber si se refería al último día de junio, pero no el Registrador.". Resolución de la DGRN de fecha siete de junio de dos mil once (B.O.E. 22-07-11): "Antes de profundizar en el examen de la cuestión debatida conviene recordar en primer lugar que, como establece el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria, una vez practicados en el Registro los correspondientes asientos estos quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos legales mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en dicha Ley... Por ello, a la vista del precepto invocado por la registradora y de la literalidad de la prohibición de disponer que figura mediante nota marginal en el folio de la finca transmitida, se impone la confirmación de la calificación impugnada, pues la transmisión formalizada mediante la escritura negativamente calificada ha tenido lugar dentro del plazo de vigencia de la misma (cfr. artículo 145 del Reglamento Hipotecario). Por lo demás, y a la vista de la situación registral de la finca una vez practicada la actual inscripción de dominio, no cabe albergar dudas sobre la aplicación al rematante y actual propietario, tras la aprobación del remate y la consiguiente adjudicación, de cuantas obligaciones vengan determinadas por la legislación especial y que aparecen reflejadas claramente en el folio registral de la finca transmitida. En suma, aunque la finalidad de la restricción impuesta es impedir un enriquecimiento injustificado de quien, beneficiándose de una financiación favorecida por la ayuda estatal, pretenda obtener plusvalías con la rápida enajenación de la vivienda (cfr. la Resolución de 26 de febrero de 2008), lo cierto es que al tiempo del otorgamiento de la escritura que motiva el presente recurso subsistían la restricciones que según el Registro de la Propiedad pesaban sobre la finca, tal y como aparecen reflejadas en la nota incorporada al título. Y, conforme a la legislación especial reseñada, se trata de limitaciones que solo desaparecen, bien por el transcurso del tiempo establecido (diez años desde la fecha de formalización del préstamo para el que se obtuvo subsidiación), o bien porque se obtenga la autorización administrativa correspondiente, previo el reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.". Albaida a veinte de diciembre de dos mil once. El Registrador, Fdo. doña María Dolores Payá y Roca de Togores».

IV

El recurrente impugna la calificación aportando nuevos documentos y alegando lo siguiente: En primer lugar, que en la escritura objeto de calificación no se modifica en ningún extremo las resoluciones en su día dictadas por la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de la Generalitat Valenciana, en las que se declara el interés comunitario, sino todo lo contrario, se aclara que, en virtud de las citadas resoluciones, la declaración de interés comunitario para la actividad de generación de energía renovable mediante placas fotovoltaicas, únicamente recae sobre las parcelas 173, 177 y 178 del polígono 3 de L'Ollería –esto es, sobre la superficie realmente afectada por el derecho de superficie–, y que, en base a ello, la vinculación de superficie al uso y aprovechamiento autorizado por las citadas declaraciones, formalizada en escritura autorizada por el notario de Valencia, don Fernando Pascual de Miguel, el día 17 de abril de 2008, número 1.483 de protocolo, tan solo afecta a las referidas parcelas. Que, dado que la parcela 178 del polígono 3 no constituye una finca registral independiente, sino que es parte de la finca

registral 10.074 de L'Ollería/1.203 de Guadasequies, la citada escritura de vinculación de superficie –así como la escritura previa de constitución del derecho de superficie otorgada ante el mismo notario, don Pascual de Miguel, el 25 de julio de 2007, número 4.013 de protocolo, en virtud del cual se constituye un derecho de superficie que afecta a una porción de 144.496 metros cuadrados de la finca 10.074 de L'Ollería/1.203 de Guadasequies, correspondiente dicha porción a la parcela 178 del polígono 3 de L'Ollería–, en opinión del recurrente, nunca debieron ser inscritas en el Registro de la Propiedad, en tanto en cuanto, solo pueden ser objeto de inscripción los derechos con eficacia real que recaen sobre fincas o participaciones indivisas de las mismas. Sin embargo sí se inscribieron; ahora bien, sobre la totalidad de la finca registral 10.074 de L'Ollería/1.203 de Guadasequies, contraviniendo de este modo las resoluciones administrativas dictadas, según las cuales el interés comunitario declarado no afecta a la totalidad de la referida finca registral, sino solo a una parte de la misma: en concreto a la parcela 178 del polígono 3 de L'Ollería; y, en segundo lugar, continua el recurrente, partiendo de la premisa constatada de que la vinculación al uso y aprovechamiento autorizado por las Declaraciones de Interés Comunitario solo afecta a parte de la finca registral 10.074 de L'Ollería/1.203 de Guadasequies, en la escritura objeto de calificación se procede a segregar una porción de 144.496 metros cuadrados que se corresponde con la parcela 178 del polígono 3 de L'Ollería, y que es precisamente la parte de la citada finca registral afectada por dicha vinculación. Por tanto, la segregación practicada es precisamente el medio que permite regularizarla situación registral anómala actualmente existente, según la cual la vinculación afecta a la finca registral 10.074 de L'Ollería/1.203 de Guadasequies, cuando en realidad, según las citadas Declaraciones de Interés Comunitario, solo afecta a una parte de dicha finca (a la parcela 178 del polígono 3 de L'Ollería), la cual tras la segregación pasa a constituir finca registral independiente. De este modo, con la segregación practicada en ningún caso se disminuye el terreno vinculado como dice la nota de calificación, en tanto en cuanto el resto de finca matriz, según las citadas declaraciones, no está afectado por la vinculación. La declaración de innecesariedad de licencia de segregación emitida por el Ayuntamiento de L'Ollería que permite la segregación practicada, se basa precisamente en el hecho de que la parcela que se pretende segregar se encuentra afecta a los correspondientes expedientes de Declaración de Interés Comunitario, de lo que a *sensu contrario* resulta que la finca resto no se halla afecta a dichos expedientes. Concluye el recurrente, que con la segregación practicada no se infringe lo preceptuado por el artículo 25.b de la Ley estatal 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, ni la Ley 4/1992, de 5 de junio, sobre Suelo no Urbanizable.

V

La registradora, a la vista del recurso y de los nuevos documentos aportados, emite nueva calificación aceptando retirar el defecto consistente en la falta de concordancia del Catastro con el Registro y manteniendo el otro: «Registro de la Propiedad de Albaida. (Valencia). Entrada: 267 de veinticuatro de enero de dos mil doce. Documento: Recurso contra la calificación de la escritura de segregación y de rectificación de otras de concesión de derecho de superficie y vinculación, autorizada en Valencia el día tres de noviembre de dos mil once, por su Notario don Fernando Corbi Coloma, número de protocolo 3032/2011, que causó el asiento 1379 del Diario 80. Junto con primera copia de la escritura de concesión de derecho de superficie, autorizada en Valencia el veinticinco de julio de dos mil siete, por su Notario don Fernando Pascual de Miguel, número de protocolo 4013/2007; y primera copia de la escritura de vinculación, autorizada en Valencia el día diecisiete de abril de dos mil ocho, ante su Notario don Fernando Pascual de Miguel, protocolo 1483/2008. Presentante: Sebastía Abogados Tributarios, S.L. Consideraciones con carácter previo: I. El día uno de diciembre de dos mil once, Sebastía Abogados Tributarios, S.L., presenta por correo en el Registro de la Propiedad de Albaida, primera copia autorizada de la escritura de segregación y rectificación otorgada en Valencia, el día tres de noviembre del año dos mil once, ante su Notario don Fernando

Corbí Coloma, protocolo 3032/2.011, causando el número 4.511/2011 de Entrada y el Asiento de presentación número 1.379 del Diario 80. II. El día veinte de diciembre de dos mil once, fue calificado negativamente dicho documento, y notificada dicha calificación en fecha veintiséis de diciembre de dos mil once, quedando prorrogado el asiento 1.379 de Diario 80, durante el plazo reglamentario de sesenta días. El día veinticuatro de enero de dos mil doce el Sr. C. J. B. M. presenta recurso contra la Calificación, que causó este Registro el número de Entrada 267/12. IV. Nueva documentación. A dicho recurso se acompaña: 1) Escritura de concesión de derecho de superficie, autorizada en Valencia el veinticinco de julio de dos mil siete, por su Notario don Fernando Pascual de Miguel, número de protocolo 4013/2007. 2) Escritura de vinculación, autorizada en Valencia el día diecisiete de abril de dos mil ocho, ante su Notario don Fernando Pascual de Miguel, protocolo 1483/2008. La aportación de la nueva documentación se hizo constar por nota al margen del Asiento 1379 del Diario 80, el día veinticuatro de enero de dos mil once. En cuanto a la Nueva documentación presentada: a) Como establece el artículo 326 de la Ley Hipotecaria: "El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.". Por tanto, no pueden tenerse en cuenta en el recurso documentos no presentados al Registrador en el momento en que se calificó la documentación, cuya nota es ahora recurrida. b) Pero a la vista de la nueva documentación aportada tratándose de documentos subsanatorios procedo a una nueva calificación, y en base también a razones de economía procesal "Resoluciones de la DGR y N de fecha dos de diciembre de dos mil cuatro y cinco de febrero de dos mil nueve: Previa calificación jurídica, en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, en el día de hoy, se suspende la inscripción solicitada, por el siguiente defecto: I. No se cumple el principio registral de especialidad y determinación; no es coincidente la descripción de la finca segregada recogida en el título con la descripción de la finca en el certificado de innecesariedad expedido por el Ayuntamiento de L'Ollería. II. Aunque se rectificase la descripción en el certificado de innecesariedad, no puede practicarse segregación de la parcela 178 del Polígono 3 por ser precisamente esta la superficie vinculada lo que impide la divisibilidad, artículo 30.1 y 5 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del suelo no urbanizable. Hechos y fundamentos de Derecho: I) A) En la escritura de Rectificación autorizada por el Notario de Valencia, don Fernando Corbi Coloma, el día tres de Noviembre de dos mil once, protocolo 3032/2011, en su "otorgan, segundo. rectificaciones: A)", se solicita se rectifique la inscripción del derecho de superficie, que se practico en la inscripción 6.ª de la finca registral número 10.074 de Ollería. B) Se acompaña ahora escritura de Concesión de Derecho de Superficie, autorizada por el Notario de Valencia, don Fernando Pascual de Miguel, el día veinticinco de julio de dos mil siete, con el número de protocolo 4013/2007. C) De la calificación conjunta de ambos documentos resulta que no existe obstáculo registral para acceder a dicha rectificación y proceder a la inscripción solicitada. II) A) En la escritura de Rectificación autorizada por el Notario de Valencia, don Fernando Corbi Coloma, el día tres de Noviembre de dos mil once, protocolo 3032/2011, en su "otorgan, segundo. rectificaciones: B)", se solicita la rectificación de la vinculación afectando solo a la superficie de 144.496 metros cuadrados, correspondientes a la parcela 178 del polígono 3 de Ollería. B) Se acompaña ahora escritura de vinculación, autorizada por el Notario de Valencia, don Fernando Pascual de Miguel, el día diecisiete de abril de dos mil ocho, con el número de protocolo 1483/2008, en la que se solicita la vinculación de la parcela 173 del polígono 3 de Ollería. C) De la calificación conjunta de ambos documentos resulta que no existe obstáculo registral para acceder a dicha rectificación y proceder a la inscripción solicitada. III) A) Se solicita en la escritura de Rectificación autorizada por el Notario de Valencia, don Fernando Corbi Coloma, el día tres de noviembre de dos mil once, que se segregue una porción de 144.496 metros cuadrados, que se corresponde con la parcela 178 del polígono 3 de Ollería, que se encuentra registralmente vinculada: "...procede a segregar de la finca descrita bajo el número 3 del expositivo III la que a continuación se describe...: Rústica. En el término de

L'Ollería, partida de La Garrofera, catorce hectáreas cuarenta y cuatro áreas y noventa y seis centiáreas, de tierra seca en parte campa... Constituye la parcela 178 del polígono 3 de L'Ollería." B) Se testimonia en la escritura de segregación y rectificación Certificado de innecesariedad expedido por el Ayuntamiento de L' Ollería en el que consta: "En su virtud, procede expedir certificación de innecesariedad de licencia de segregación respecto de la parcela 178, del polígono 3 del término municipal de L'Ollería, de 144.789 m², por estar afectada por los expedientes de Declaración de Interés Comunitario DIC-37/2008 AT/ps y DIC-38/2008 AT/ps, conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda, apartado 6, de la Ley 10/2004, de 9 de Diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable.". 1. El Ayuntamiento procede a expedir certificación de innecesariedad de licencia de segregación para una parcela de 144.789 m². 2. En el título se procede a segregar una porción de 144.496 m². 3. Por lo que la segregación no cumple el principio de especialidad y determinación, ya que el objeto de la segregación en cuanto a su superficie no es coincidente con el certificado de innecesariedad, uno de los dos cauces previstos en la legislación para la inscripción en el Registro de la Propiedad de divisiones o segregaciones (art. 78 del RD 1093/1997). Lo que provoca dudas sobre la identidad de la parcela segregada en el título público. IV) No se practica operación alguna sobre las fincas que se describen en el por no constar solicitud expresa de inscripción parcial. Fundamentos de Derecho. Artículo 18, apartado primero, de la Ley Hipotecaria: "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro". Artículo 98 del Reglamento Hipotecario: "El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.". Artículo 9, apartado primero, segundo, tercero y octavo, de la Ley Hipotecaria: "Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes: 1. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren del título. Podrá completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación en proyecto expedido por técnico competente. La base gráfica catastral o urbanística y el plano topográfico, si se utilizasen, deberán acompañarse al título en ejemplar duplicado. Uno de sus ejemplares se archivará en el Registro, sin perjuicio de su incorporación a soportes informáticos. Del archivo del duplicado se tomará nota al margen del asiento correspondiente a la operación practicada y en el ejemplar archivado el registrador hará constar referencia suficiente a la finca correspondiente. Podrá obtenerse el archivo de la base gráfica como operación registral específica mediante acta notarial autorizada a requerimiento del titular registral en la que se describa la finca y se incorpore la base gráfica. Los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente... 2. La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor, cuando constare en el título. 3. El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción... 8. La firma del Registrador, que implicará la conformidad de la inscripción, con la copia del título de donde se hubiera tomado. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente establecido para determinadas inscripciones.". Artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria: "Si la

calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, librará nota simple informativa. La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente.”. Artículo 1 de la Ley Hipotecaria: “El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.”. Artículo 13 de la Ley Hipotecaria: “Los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan.”. Artículo 38 de la Ley Hipotecaria: “A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero.”. Artículo 78 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio: Actuación de los Registradores de la Propiedad. 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. Artículo 191 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana: “Actos sujetos a licencia. 1. Están sujetos a licencia urbanística, en los términos de la presente Ley y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación urbanística y sectorial aplicable, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, y en particular los siguientes:.. g. Los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesariedad de licencia, h. La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre los mismos... 5. Se pueden otorgar licencias para usos u obras provisionales no previstos en el Plan siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven. El otorgamiento requerirá previo informe favorable de la conselleria competente en urbanismo en municipios de población inferior a 10.000 habitantes.”. Resolución de la DGRN de fecha diez de junio de dos mil cinco (B.O.E. 9-8-2005); referente a la “discordancia manifiesta” entre obra y licencia. La adecuación de la descripción de la obra nueva al proyecto para el que se obtuvo la licencia es una circunstancia de hecho cuya acreditación resulta del certificado de técnico, solo en el supuesto de discordancia entre la descripción y el contenido de la licencia sería posible rechazar la inscripción. Resolución de la DGRN de fecha dieciocho de noviembre de dos mil tres: La licencia municipal no puede ser suplida por otro documento administrativo. Se presenta en el Registro escritura de segregación de finca rústica en la que, a los efectos de acreditar la legalidad de dicha operación, se aporta certificado emitido por el Secretario del Ayuntamiento en el que se recoge un

informe del Arquitecto municipal del que resulta que la unidad mínima de cultivo para la localidad es de superficie inferior a la de la finca segregada. La escritura no es inscribible. Comienza señalando la Dirección General que, en materia de licencias administrativas, la calificación registral se limita a apreciar la necesidad o no de la misma para que el acto sea inscribible en el Registro; de ser así, entra en juego el art. 78 del RD 1093/97, que exige al efecto que se acredite la obtención de la licencia o de la declaración expresa de su innecesariedad. Resolución de la DGRN de fecha veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y seis: Declaración de Obra Nueva construida. Art. 37.2.º T. R. Ley del Suelo. Sustitución del certificado de técnico por certificado municipal acreditando la terminación. El certificado de técnico competente prevenido en el art. 37.2.º LS, acreditativo de la finalización de la obra nueva declarada conforme al proyecto para el que se obtuvo la licencia, puede ser sustituido, al objeto de posibilitar la registración de aquélla, por un certificado expedido por el Secretario del Ayuntamiento, con el Visto Bueno del Alcalde, en el que se afirma que "según los antecedentes que obran en este Ayuntamiento y los informes pertinentes (...) las edificaciones descritas... se hallan concluidas y han sido construidas con arreglo a la legalidad urbanística vigente, ajustándose al proyecto técnico y licencias de obra concedidas al efecto". Pues la finalidad del certificado exigido por el reseñado precepto es garantizar que la obra nueva cuyo acceso al Registro se pretende se ajusta a los términos de la licencia concedida, y, como ya afirmara la R. 10-4-1995. Resolución de la DGRN de fecha catorce de mayo de dos mil cinco: La Dirección General considera que nos hallamos claramente ante un supuesto de reflejo registral de las condiciones especiales de una licencia (previsto en el art. 74 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio), y que por tanto es preciso aportar al Registro certificación administrativa en que conste literalmente el acuerdo adoptado, a fin de reflejar en el Registro las condiciones impuestas; evitándose con ello que accedan al Registro condiciones que carezcan de razón de ser o fundamento, si el titular registral pretendiese, por error o por cualquier otra causa, hacer constar otras que no sean las exigidas por la Administración actuante. Resolución de la DGRN de fecha once de Octubre de dos mil once: "Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.a a 4.a, del Reglamento Hipotecario). Pero también debe entenderse que, por el contrario, dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite.". En Albaida a 3 de febrero de 2012 para la Dirección General de los Registros y del Notariado. La Registradora (sello del Registro). Fdo. María Dolores Payá y Roca de Togores».

VI

Don C. J. B. M, interpone recurso contra la nueva calificación, esta vez directamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, alegando: «I. La escritura otorgada por el docente el 3 de noviembre de 2011, con el número 3.032 de protocolo ante el notario de Valencia don Fernando Corbi Coloma, la cual se presentó en el Registro de la Propiedad de Albaida el día 1 de diciembre de 2011, con número de entrada 4.511, y causó en el Libro Diario el asiento número 1379, del Diario 80. Se une a la presente copia simple de dicha escritura como documento número uno. El documento fue calificado por la registradora, doña María Dolores Paya y Roca de Togores, con nota que fue remitida al

presentante del mismo, con fecha 26 de diciembre de 2011, firmada por la registradora de la Propiedad de Albaida, doña María Dolores Payá y Roca de Togores, el 20 de diciembre de 2011. Se une a la presente dicha calificación como documento número dos. Frente a dicha calificación presenté el correspondiente recurso, que uno presente como documento número tres. Junto a mi recurso se presentaban como documentos complementarios, copia autorizada de la escritura objeto de calificación, y copia autorizada de las dos escrituras a las que se refiere la escritura calificada, ambas autorizadas por el notario de Valencia, don Fernando Pascual de Miguel. Se une a la presente, notificación del recurso presentado realizado por la registradora al notario autorizante de la escritura para sus alegaciones en el plazo marcado por la Ley (artículo 327 de la Ley Hipotecaria) (documento número cuatro). V. Por último la registradora, procedió a emitir una nueva calificación que uno a la presente queja como documento número cinco, con dicha nueva calificación me deja en la más absoluta indefensión en mi recurso ya que la "aportación de la nueva documentación" a la que hace referencia que le permite emitir nueva calificación, no se trata como dice de "nueva documentación aportada", sino de las dos escrituras autorizadas por el notario de Valencia, don Fernando Pascual de Miguel, los días 25 de julio de 2007 y 17 de abril de 2008, con los números 4.013 y 1.483 de protocolo, respectivamente, que figuran indebidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, y a las cuales se refiere la escritura calificada. Sobre Fundamentos de Derecho. Como justificante de mi recurso se citan los artículos 327 y 328 de la Ley Hipotecaria. Solicitud (...) Solicito a la Dirección General de los Registros y del Notariado tenga por admitido este recurso y disponga la elevación del expediente del recurso gubernativo a la propia Dirección General para su resolución ratificando plenamente el mismo y reiterando mis argumentos ante la nueva calificación de la registradora. Dado en Valencia, a diecisiete de febrero de dos mil doce.».

VII

La registradora elevó las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 20 de marzo de 2012.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 40 y 217 de la Ley Hipotecaria, y 316 de su Reglamento, así como la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2012.

1. Unas fincas resultan inscritas con la siguiente limitación: con el objeto de cumplir lo establecido en sendas resoluciones de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de la Generalitat Valenciana, en las que se declara de interés comunitario, la solicitud formulada por «V3J Ingeniería y Servicios, S.L.», para una actividad de generación de energía renovable, mediante la implantación de placas fotovoltaicas en dos parques de energía solar denominados «La Garrotera» y «Ollería», en suelo no urbanizable del término municipal de L'Ollería, en la superficie afectada por el derecho de superficie de las fincas que comprende el documento que motiva este asiento, con un plazo de vigencia de treinta años, a contar desde el momento en que se pueda iniciar la actividad al haber obtenido la totalidad de autorizaciones y licencias que resulten imprescindibles, debiendo observar el cumplimiento de determinadas condiciones, entre las que se encuentra la de inscribir en el Registro de la Propiedad la vinculación del terreno al uso y aprovechamiento autorizado. Testimonio de dichas resoluciones, constan en el documento que motiva este asiento. Dichos titulares (de la finca y del derecho de superficie) vinculan la finca de este número y dos más, al uso y aprovechamiento autorizado por las Declaraciones de Interés Comunitario, antes relacionadas, y por todo el tiempo que dure la explotación, con las demás condiciones establecidas, que incluyen el pago del correspondiente canon urbanístico y mantener la parte de parcela en la que no se realiza la atribución de aprovechamiento urbanístico, dedicada al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo, debiendo aportarse ante el

Ayuntamiento de L'Ollería y el Servicio Territorial de Ordenación del Territorio de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, copia autorizada de la escritura que motiva este asiento, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

2. En consecuencia, el único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si pueden concretarse a unas fincas, liberando a las otras, unas limitaciones públicas impuestas por el organismo autonómico correspondiente, sin intervención de dicho organismo, concurriendo solamente el dueño del suelo y el superficiario.

3. La solución ha de ser forzosamente negativa, pues los mismos interesados afirman que se trata de un error y tal error proviene del título en cuya virtud se practicó la inscripción, siendo, además, un error de concepto (cfr. artículos 40 «in fine» y 217 de la Ley Hipotecaria), pues consiste en dividir unas fincas, concretando unas limitaciones, que actualmente recaen sobre la totalidad de las fincas originarias a algunas de las fincas resultantes y liberando a otras. En consecuencia, es ineludible contar con el organismo público que concedió las preceptivas autorizaciones en vista de la «vinculación» que se hizo constar en el Registro. No debe olvidarse que una de las condiciones que impuso la Conselleria correspondiente fue la de inscribir la denominada vinculación, y concedió la autorización en vista de tal inscripción.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, y lo demás acordado.

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 mayo de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.