

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13299 *Resolución de 19 de noviembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Cebreros, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, aceptación, segregación, adjudicación de bienes de herencia y entrega de legados.*

En el recurso interpuesto por don M. R. S. S., abogado, contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Cebreros, don Francisco Javier Álvarez de Mon y Pan de Soraluze, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, aceptación, segregación, adjudicación de bienes de herencia y entrega de legados.

Hechos

I

Ante el notario de Villafranca del Bierzo, don David del Rey Alonso, como sustituto por incompatibilidad de titular de la plaza de Fabero, don Daniel Alonso Carrasco, con fecha de 6 de marzo de 2009, con el número 356 de protocolo, se otorgó por doña J. S. I., doña Amparo R. S., los cónyuges, doña María Eufemia R. S. y don M. R. S. S., doña María del Rosario R. S., doña María Remedios R.S. y don L. M. M. G., todos en su propio nombre y derecho, y además intervienen representados don Carlos A. R., doña Claudia A. R., doña María de las Olas G. R., doña Carolina G. R., don Francisco Tomás G. R., doña Alejandra María S. R., don Roberto Javier S. R., doña Diana María S. R., doña Elena M. R., doña María Luisa M. R. y doña Sara M. R., escritura de liquidación de sociedad de gananciales, aceptación, segregación, adjudicación de bienes de herencia y entrega de legados, como consecuencia de las operaciones particionales ocurridas tras el óbito de don T. R. S.

Que a los efectos de este expediente, interesa hacer constar que en la escritura objeto del mismo, se procedió a la segregación de cuarenta y cuatro parcelas de la finca registral número 2.611 del Registro de la Propiedad de Cebreros, sita en Sotillo de la Adrada al sitio de «Lastras», parcela 22 del polígono 11, de una extensión superficial de 139.827,36 metros cuadrados. Estas porciones cuya segregación se pretende, están numeradas del 1 al 44 ambos incluidos, y se denominan así: 3A, 3B, 3C, 5A, 5B, 5C, 7A, 7B, 9A, 15, 52, 53, 56, 57, 77, 77B, 78, 78B, 79B, 80, 83, 85, 86, 87, 145, 147 a 149 incluidas, 161, 167, 198 a 207 ambas incluidas, 214, 215, 241 y 242. Practicadas estas segregaciones, quedará un resto matriz de 108.331,36 metros cuadrados.

Para la citada segregación, se hace constar en la escritura que «...con la correspondiente licencia del Ayuntamiento de Sotillo de la Adrada concedida en sesión extraordinaria de la Comisión de Gobierno celebrada el día uno de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, cuya fotocopia por mí obtenida, incorporo a la presente, proceden a segregar de la finca descrita en el...». En la citada escritura, figura incorporado el documento por el que se concede la licencia municipal del Ayuntamiento de Sotillo de la Adrada, del que literalmente resulta esto: «A la vista de los informes emitidos por el Sr. Arquitecto municipal y dictámenes de la Comisión de Obras y Urbanismo, la Comisión de Gobierno acuerda por unanimidad aprobar los mismos, tal y como se encuentran redactados, tramitados a instancias de: Vista la solicitud formulada por el Sr. Promotor de la Urb. Las Lastras y una vez realizadas las cesiones de las zonas verdes a favor del Ayuntamiento, Visto igualmente que la Comisión de Obras y Urbanismo ha dictaminado

favorablemente la licencia de parcelación global de la Urb. Las Lastras, de conformidad con el plano presentado, señalando que se considera como parcela única las señaladas con las letras M y N, aunque en el plano presentan varias numeraciones. Para una división de estas parcelas deberá proceder a realizar una nueva solicitud con indicación de superficies en que se podrían dividirse. Igualmente, de conformidad con las Normas Subsidiarias de aplicación a la Urb. de las Lastras, la parcela mínima será de 400 metros cuadrados, la Comisión de Gobierno acuerda por unanimidad aprobar la licencia global de segregación de las parcelas de la Urb. Las Lastras, con las indicaciones expresadas anteriormente».

En sucesivas presentaciones en el Registro de la Propiedad, se procedió a la inscripción de algunas de las parcelas segregadas en la referida escritura –cuya identificación y superficie estaba acreditada–, con notas de calificación de fechas 30 de abril y 22 de junio de 2009. Posteriormente, una nueva presentación causó nota de calificación de 7 de mayo de 2012, en la que suspendió la inscripción de las denominadas como 52, 53, 56, 57, 77, 77B, 78, 78B, 79B, 80, 83, 85, 86, 87, 145, 147, 148, 149, 161, 167, 198, 199, 200, 201, 202 a 207 incluidas, 214, 215, 241 y 242 por falta de acreditación de la concesión de licencia municipal de segregación en la que constasen detalladamente las circunstancias de la numeración y superficie de las parcelas segregadas.

Mediante escritura, de fecha 8 de marzo de 2013, ante el notario de Jarandilla de la Vera, don Daniel Alonso Carrasco, con el número 242 de protocolo, se procedió a otorgar por don M. R. S. S., en su nombre y representando a sus hijos, doña Alejandra María S. R. y don Roberto Javier S. R., complemento y protocolización de documento por el que se completa la escritura de 6 de marzo de 2009; en esta escritura se incorpora una fotocopia, compulsada por el Ayuntamiento de Sotillo de la Adrada, del plano debidamente diligenciado por dicho Ayuntamiento, que fue aprobado por la Comisión de Gobierno del mismo celebrada el día 1 de marzo de 1994, a efectos de conceder la licencia para la segregación global de la Urbanización “Las Lastras”, en el que constan detalladamente las circunstancias de la numeración de las parcelas segregadas y se manifiesta en la citada escritura de complemento lo siguiente: «resultando además su superficie de la propia escritura que se complementa».

Junto con la citada escritura, se presenta en el Registro una certificación del Ayuntamiento de Sotillo de la Adrada de la que resulta, además del contenido de la licencia municipal mencionada anteriormente, lo que sigue: «Que con fecha 12 de diciembre de 2012, el Sr. Arquitecto Municipal ha emitido el informe n.º 05-S-12, cuya parte final se transcribe literalmente: “Informe Conforme a la documentación aportada por el solicitante: 1. La urbanización ‘Las Lastras’ no se encuentra recepcionada y conforme a la modificación del RUCyL Disposición Transitoria Octava al tratarse de una urbanización no recibida por el Ayuntamiento el Ayuntamiento no podrá conceder licencia urbanística hasta que se cumpla lo dispuesto en los artículos 206 y 207 del RUCyL. Dicho extremo ha sido recientemente confirmado por el Servicio de Asistencia y Asesoramiento a Municipios con fecha 4 junio de 2012 (N.R.E. 3461) 2. El plano de parcelación del año 1994 difiere del catastral en alguna de las parcelas que se desea confirmar la segregación (parcelas 12D, 241, 242, 56, 57, 80, 52, 53, 85, 83, 87, 86, 105B, 173) en la forma de la parcela, no pudiendo garantizarse la equivalencia con los datos aportados 1a equivalencia solicitada. En particular no se dispone de superficies de la parcelación correspondiente al año 1994 que permitan comprobar dicha equivalencia. Alguna de las parcelas, conforme a los datos catastrales no cumplen los requisitos de parcela mínima correspondientes a la ordenanza de aplicación conforme a las NN.SS. vigentes. 3. El plano de parcelación de 1994 no se corresponde con el plano O.4 de las NN.SS. donde se recoge la ordenación prevista en la urbanización Las Lastras difiere del presentado por los solicitantes puesto que las parcelas 167 y 161 figuran como suelo rústico y existe un vial al sur de las parcelas 241 y 242. 4. Existen solicitudes de presuntos propietarios de parcelas que han solicitado individualmente la segregación de sus parcelas (parcelas 2-A, 47, 109). 5. Aunque en la presente solicitud no se aportan datos de superficie sería oportuno confirmar el punto 2 del

informe 09-S-11 anteriormente reproducido. A la vista de la documentación presentada no puede acreditarse la correspondencia de las fincas solicitadas con las del plano de 1994”».

II

Las referidas escrituras se presentaron en el Registro de la Propiedad de Cebreros el día 30 de mayo de 2013 y fueron objeto de calificación negativa de fecha 18 de junio de 2013 que, a continuación, se transcribe: «=Registro de la Propiedad de Cebreros= Presentado el precedente documento, protocolo 356/2009 del Notario de León, Don Daniel Alonso Carrasco, presentado bajo el asiento 839 del Diario 81, la calificación del mismo y del archivo del Registro pone de manifiesto los siguientes hechos: A efectos de esta calificación, se trata de una escritura que contiene unas operaciones previas de liquidación de gananciales y aceptación de herencia. Van seguidas éstas de la segregación de cuarenta y cuatro porciones de terreno de una de las fincas inventariadas en la herencia, adjudicándose estas cuarenta y cuatro parcelas segregadas en usufructo a la viuda del causante y en nuda propiedad a los diferentes interesados en su condición de legatarios. Los defectos que impiden practicar la inscripción de las fincas 1 a 18 y 27 a 44, todas inclusive, de las segregadas, a que se refiere la actual presentación, se circunscriben, como se explicara, a la segregación documentada, sin que en relación con la herencia exista ningún obstáculo. A fin de acreditar la legalidad de la operación de segregación, se incorpora al título una licencia de parcelación global de la urbanización “Las Lastras”, del Ayuntamiento de Sotillo de la Adrada, contenida en certificación del año mil novecientos noventa y cuatro, la cual no contiene ningún detalle ni referencia del número y superficie de las parcelas afectadas por esa licencia global. El 16 de abril de 2009 se presentó por primera vez este documento solicitándose únicamente la inscripción de una serie de fincas ajenas a la segregación comentada. Se despachó favorablemente. El 6 de junio de 2009 volvió a presentarse, solicitando la inscripción de las parcelas segregadas, números 19 a 26 inclusive. Se acompañó entonces al título un decreto de la alcaldía del Ayuntamiento citado, de 24 de febrero de 2006, en el que se recogía autorización para la segregación de las ocho parcelas interesadas con expresión de su superficie coincidente con la que resultaba tanto de la descripción de las fincas contenidas en el título como de las certificaciones catastrales incorporadas al mismo. Se despachó favorablemente. El 2 de mayo de 2012 se presentó por tercera vez interesando la inscripción de las parcelas segregadas, números 1, 2, 5 a 18, 29 a 37, 40, 41, 43 y 44, todas pertenecientes a la urbanización “Las Lastras”. Al igual que en la anterior presentación, se solicitó por el Registro que por parte del Ayuntamiento o alternatively, del técnico firmante del proyecto de parcelación original, se certificara que las parcelas cuya inscripción se pretendía estaban incluidas, con la descripción que resulta del título y del catastro, en el citado proyecto que sirvió de base a la licencia global de mil novecientos noventa y cuatro. A diferencia de lo que ocurrió con la anterior presentación, nada se aportó por el presentante para aclarar dicho extremo. Se solicitó nota de calificación y ésta recogió la suspensión de la inscripción solicitada por no acreditarse la legalidad de dichas segregaciones por falta de expresión del número y superficie de las parcelas segregadas. Finalmente, se ha vuelto a presentar el documento con el mismo objetivo que la presentación anterior, pero referido a las parcelas 1 a 18 y 27 a 44 inclusive. Se acompaña ahora al título una escritura de complemento y protocolización de documento autorizada por el notario de Jarandilla de la Vera, don Daniel Alonso Carrasco, en la que se protocoliza una copia compulsada del plano que según el Ayuntamiento sirvió de base a la licencia global de mil novecientos noventa y cuatro. En el indicado plano figuran los números de las parcelas, pero no su superficie. Con esta presentación se acompaña al título un escrito firmado por el alcalde del Ayuntamiento de Sotillo de la Adrada, dirigido a uno de los interesados en el documento, en el que le indica que en contestación un escrito suyo le adjunta certificación del acuerdo de mil novecientos noventa y cuatro sobre la licencia global ya citada, así como del informe emitido por el arquitecto municipal, de doce de diciembre de dos mil doce. Este informe, certificado por el Ayuntamiento, contiene, entre otras, las siguientes afirmaciones: 1. “La urbanización ‘Las Lastras’ no se encuentra recepcionada. Al tratarse de una urbanización no recibida por el ayuntamiento no podrá conceder licencia urbanística hasta que se cumpla lo dispuesto en los artículos 206 y 207 del Reglamento de Urbanismo de León”. 2. “El plano de

parcelación del año 1994 –acompañado a la escritura–, difiere del catastral –también acompañado– en alguna de las parcelas que se desea confirmar la segregación, en la forma de la parcela, no pudiendo garantizarse con los datos aportados la equivalencia solicitada”.

3. “El plano de parcelación de 1994 no se corresponde con el plano 04 de las NN SS, donde se recoge la ordenación prevista en la urbanización ‘Las Lastras’, puesto que las parcelas 167 y 161 figuran como terreno rústico y existe un vial al sur de las parcelas 241 y 242”. Y concluye dicho informe del técnico municipal “A la vista de la documentación presentada, no puede acreditarse la correspondencia de las fincas solicitadas con las del plano de 1994”. A estos hechos son de aplicación los siguientes fundamentos de derecho: Artículo 78 del R. D. 1093/1997, de 4 de julio. Art. 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo. Arts. 206, 207 y 288 b, 2.º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. A la vista de los hechos y fundamentos de derecho citados, el registrador que suscribe acuerda suspender la inscripción solicitada, en relación las fincas segregadas y relacionadas en el asiento de presentación, hasta tanto en cuanto no se aporte el documento del Ayuntamiento Sotillo de Adrada, del que resulte de manera indubitada la legalidad de la operación de segregación recogida en la escritura, con expresa manifestación de la superficie de las parcelas segregadas y su adecuación al proyecto original de parcelación que provocó la licencia global incorporada al título. En caso contrario deberá procederse modificar el título a propósito de las parcelas segregadas a fin de ajustarlas a la legalidad amparada por la ya tan citada licencia global. No se toma anotación preventiva por no haber sido solicitada, conforme al art. 65 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente calificación (...) Cebreros, 18 de junio de 2013. El registrador (firma ilegible) Fdo. Javier Álvarez de Mon y Pan de Soraluze».

III

El día 2 de agosto de 2013, complementado por otro escrito, de fecha 16 de agosto de 2013, en el que se incorporan los documentos necesarios, se solicitó calificación sustitutoria que correspondió al registrador de la Propiedad de Ávila número 2, don Jesús María del Campo Ramírez que, con fecha 21 de agosto de 2013, emitió calificación en la que se desestima la pretensión solicitada y se confirma la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cebreros.

IV

Mediante escrito, fechado el día 2 de septiembre de 2013, don M. R. S. S., abogado, interpuso recurso contra la calificación en el que alega lo siguiente: «(...) De toda la documentación presentada, se deduce que no existen motivos legales de clase alguna para denegar la inscripción registral solicitada, ya que en el propio Registrador de la Propiedad de Cebreros, ha admitido y ha inscrito desde el año 1994 fecha de la concesión de la Licencia de Segregación global de la urbanización Las Lastras por acuerdo del Ayuntamiento de Sotillo de la Adrada, y en concreto las siguientes: a) La parcela con Referencia Catastral 3925109UK6632N0001PD de 838,45 m² se segregó con Licencia Municipal de la finca matriz en el año 2005 y fue inscrita en ese Registro de la Propiedad. b).–Se segregaron 10 parcelas de la urbanización, por Decreto de la Alcaldía de 24 de febrero de 2006, quedando un resto de 192 m² que también fueron inscritas en el Registro de la Propiedad de Cebreros. c). En fecha 20-12-2007 se segregó una parcela de 1.125 m² en dos parcelas, de 562,50 y 562,50 cada una que fueron inscritas en el Registro de la Propiedad de Cebreros. C). (sic) La parcela 144 de dicha urbanización se segregó y concedió por el Ayuntamiento Licencia de Obras el 20 de septiembre de 2008 y licencia municipal de primera ocupación el 12 de abril de 2011, siendo inscritas en este Registro de la Propiedad. d). De los documentos remitidos por Correo certificado administrativo, en fecha 16 de agosto al Sr. Registrador sustituto (recibidos al parecer el día 19 de agosto siguiente), se desprende asimismo que si puede ser inscrita la Escritura objeto de recurso ya que existen además 1. Certificado municipal de concesión de licencia global en base al Plano que consta en el expediente municipal de 16-2-2006. 2. Cuatro documentos

municipales a partir del año 1994 hasta el 21 de abril del año 2010 concediendo Licencias de Segregación en la citada Urbanización Las Lastras. 3.–Siete Notas Simples de inscripción registral de 1995 hasta 2007 de sendas segregaciones de parcelas en citada Urbanización. 4. Certificación Registral expedida el 30-11-1999 por la Sra. Registradora de la Propiedad de Cebreros, donde se recogen 112 Inscripciones registrales de Segregación de parcelas en la citada Urbanización, practicadas en los años 1997 y 1998».

V

Mediante escrito, de fecha de 26 de septiembre de 2013, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo; y 206, 207 y 288.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura en la que, entre otros actos y negocios jurídicos, se segregan porciones de terreno de una finca registral en la que concurren las circunstancias siguientes, que la nota de calificación relata detalladamente: Se incorpora al título, una licencia de parcelación global de la urbanización expedida en certificación, la cual no contiene ningún detalle ni referencia del número y superficie de las parcelas afectadas por esa licencia global; exigido por el Registro que, por parte del Ayuntamiento o, alternativamente, del técnico firmante del proyecto de parcelación original, se certificara que las parcelas cuya inscripción se pretendía estaban incluidas con la descripción que resulta del título y del Catastro en el citado proyecto que sirvió de base a la licencia global, ahora se acompaña al título una escritura de complemento y protocolización de una copia compulsada del plano que según el Ayuntamiento sirvió de base a la licencia global; en el indicado plano figuran los números de las parcelas, pero no su superficie.

Con esta presentación se acompaña al título un escrito firmado por el alcalde del Ayuntamiento, dirigido a uno de los interesados en el documento, en el que le indica que, en contestación a un escrito suyo, le adjunta certificación del acuerdo sobre la licencia global ya citada, así como del informe emitido por el arquitecto municipal. Este informe, certificado por el Ayuntamiento, contiene, entre otras, las siguientes afirmaciones: La urbanización no se encuentra recepcionada; al tratarse de una urbanización no recibida por el Ayuntamiento no podrá conceder licencia urbanística hasta que se cumpla lo dispuesto en los artículos 206 y 207 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; el plano de parcelación –acompañado a la escritura– difiere del catastral también acompañado en alguna de las parcelas que se desea confirmar la segregación, en la forma de la parcela, no pudiendo garantizarse con los datos aportados la equivalencia solicitada; el plano de parcelación no se corresponde con el plano donde se recoge la ordenación prevista en la urbanización, puesto que algunas parcelas figuran como terreno rústico y existe un vial al sur de otras de ellas; concluye el informe del técnico municipal que «a la vista de la documentación presentada, no puede acreditarse la correspondencia de las fincas solicitadas con las del plano de 1994».

El registrador señala como defecto que no cabe la práctica de las segregaciones en cuanto no se aporte el documento del Ayuntamiento, del que resulte de manera indubitada la legalidad de la operación de segregación recogida en la escritura, con expresa manifestación de la superficie de las parcelas segregadas y su adecuación al proyecto original de parcelación que provocó la licencia global incorporada al título. En caso

contrario, deberá procederse a modificar el título a propósito de las parcelas segregadas a fin de ajustarlas a la legalidad amparada por la ya tan citada licencia global.

El recurrente relata todos los documentos que se han presentado tanto en esta presentación como en otras de años anteriores que causaron la práctica de segregaciones de la misma finca, y alega que de la misma forma debieran realizarse las que se solicitan ahora.

2. El artículo 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008 establece: «En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los Notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los Registradores para practicar la correspondiente inscripción».

Ciertamente, tanto el Registrador en su nota de calificación como el recurrente en su escrito de recurso hacen un relato detallado de los hechos y documentaciones presentadas, pero así como el primero señala los obstáculos que impiden el acceso al Registro de las segregaciones que ahora se solicitan, el segundo no rebate los defectos que se señalan respecto de las porciones que se pretenden segregar –no expresión de la superficie de las segregaciones que se pretenden en el plano que sirvió de base para la licencia global, la falta de coincidencia entre el plano de parcelación y el catastral, y la falta de correspondencia del mismo con el plano donde se contiene la ordenación prevista en la urbanización–, defectos que no se produjeron en la práctica de las segregaciones de otras fincas realizadas en anteriores presentaciones, que cumplían con las exigencias de identificación por su numeración y superficie, por lo que causaron entonces su inscripción, lo que ahora no ocurre con las porciones que se pretenden segregar.

A mayor abundamiento, la certificación expedida por el Ayuntamiento a petición del recurrente, realiza una declaración de no acreditación de la correspondencia entre las fincas cuya segregación se solicita y el plano que sirvió para la concesión de la licencia global, lo que determina por sí mismo, que respecto de esas porciones sobre las que se pregunta ahora, no está regularizada la licencia. En consecuencia, no puede más que confirmarse la nota de calificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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