

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10762 *Resolución de 2 de agosto de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Martín de Valdeiglesias, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento judicial ordenando la inscripción de una escritura de segregación y elevación a público de contrato privado de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don A. P. V., procurador de los tribunales, en representación de don M. G. N. y otros ejecutantes, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, doña María Sonsoles Rodríguez-Vilariño Pastor, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento judicial ordenando la inscripción de una escritura de segregación y elevación a público de contrato privado de compraventa.

Hechos

I

Mediante mandamiento expedido por doña M. L. A. S., letrada de la Administración de Justicia de la Sección Decimoséptima de la Audiencia Provincial de Madrid, en el que se incorpora diligencia de ordenación dictada en ejecutoria 42/1999 VE, rollo 110/1995, órgano de procedencia, Juzgado de Instrucción número 22 de Madrid, procedimiento de origen DPA número 6212/1991, se ordenó la inscripción de la escritura de segregación y elevación a público de contrato privado de compraventa otorgada en Madrid el día 6 de febrero de 1996, número 535 de protocolo, que se acompaña.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, acompañado de certificado expedido por el secretario del Ayuntamiento de Las Rozas de Puerto Real el día 2 de noviembre de 2016, fue objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña A. P. V., el día 08/03/2017, bajo el asiento número 1105, del tomo 76 del Libro Diario y número de entrada 467, que corresponde al documento otorgado por el notario de Madrid Manuel Martel Díaz-Llanos, con el número 535/1996 de su protocolo, de fecha 06/02/1996, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Se presenta escritura de Segregación y Compraventa otorgada ante el Notario de Madrid Don Manuel Martel Díaz Llanos el 6/2/1996 n.º 535, en unión de: Mandamiento (presentado bajo el asiento 1089 del Diario 76) expedido por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección n.º 17 de fecha 15/2/2017, en el que por Diligencia de ordenación de igual fecha dictada en Ejecutoria 42/1999 VE, (Procedimiento Abreviado 110/1995), Juzgado de Origen, Juzgado de Instrucción n.º 22 Madrid, Procedimiento de Origen DPA n.º 6212/1991 seguido contra don A. M. L., se hace constar que por Resolución de 31 de enero de 2017 se ordena la inscripción de la finca situada en la calle (...), en virtud de dicha escritura de segregación y compra y otra posterior de obra nueva (este último presentado bajo el asiento 1106 del diario 76); de escritura del poder reseñada en el título; y de certificaciones expedidas por el Ayuntamiento de Cenicientos de fechas 2/11/2016 relativas a las edificaciones existentes en dicha parcela, ha resuelto no practicar los asientos solicitados por los siguientes defectos que lo impiden: Debe aportarse licencia de segregación por

parte del Ayuntamiento de Rozas de Puerto Real, ya que lo aportado es certificación relativa a las edificaciones existentes en la parcela, pero no licencia de segregación. Fundamentos de Derecho: Art. 52 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Ordenación del Territorio, Suelo y Urbanismo de Madrid, entonces vigente; artículos 78 y 79 RD 1093/97, de 4 de julio, de Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; y artículo 26.2 del Texto refundido de la Ley del Suelo (RDL 7/2015), en relación con el artículo 18 Ley Hipotecaria. San Martín de Valdeiglesias, a veintinueve de marzo de año dos mil diecisiete. El Registrador de la Propiedad, Fdo. Sonsoles Rodríguez Villariño Pastor».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. P. V., procurador de los tribunales, en representación de don M. G. N. y otros ejecutantes del procedimiento de ejecutoria penal antes reseñado, y en su propio nombre, como presentante del documento, interpuso recurso que tuvo entrada en el Registro el día 18 de mayo de 2017, atendiendo a los siguientes razonamientos: «Primero.–La calificación que recurrimos tiene un componente común, dado que los tres actos inscribibles están entrelazados y serían sucesivos, al afirmar que debe aportarse licencia de segregación por parte del Ayuntamiento de Rozas de Puerto Real con referencia la parcela de la calle (...) Segunda.–Sin embargo, dicha argumentación, si bien podría considerarse correcta a nivel teórico, no sirve en el presente caso, pues los hechos a considerar son muy anteriores a la legislación urbanística de Madrid que cita la calificación. Estamos ante un caso donde el condenado en la ejecutoria penal no quiso inscribir su propiedad, sin duda para «protegerla» de la acción de sus acreedores, de modo que ha sido la parte acreedoras la que ha tenido que hacer todas las gestiones para poder obtener las escrituras y documentos que permitan la inmatriculación, pero la licencia de segregación no ha aparecido. Ahora bien, en este caso la licencia de segregación no pudo exigirse con base en los hechos demostrados, pues tal y como certifica el Ayuntamiento de Rozas de Puerto Real: 1.–La Urbanización ha sido ejecutada según un Proyecto de 1979, ajustándose a las normas subsidiarias del año 1984. 2.–No existe expediente alguno de vulneración de la legalidad urbanística respecto a la parcela. 3.–Las edificaciones existentes sobre la parcela cuentan no solo con una Licencia de reforma y ampliación de mayo del año 1995 (solicitada en febrero) sino que además hay otorgada una licencia de primera ocupación de enero de 1996. Aunque el Ayuntamiento no lo dice, es evidente que la obra edificatoria (ampliando incluso una casa ya preexistente) obtuvo sus correspondientes licencias al estar en una parcela que el Ayuntamiento consideró legal, sin que la inexistencia de licencia de segregación se considerase obstáculo para la concesión de las susodichas licencias. Tercera.–Lo anterior entendemos está avalado por la doctrina de la Dirección General, citando de modo expreso, por su similitud, la Resolución de 17 de octubre de 2014».

IV

La registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 26, 28 y 65 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; 143, 236 y 237 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; 52 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid; 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

de 17 de octubre de 2014, 17 de abril y 5 de mayo y 26 de mayo de 2015, 5 de mayo de 2016 y 16 de enero y 13 de febrero de 2017.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una segregación autorizada en escritura pública en 1996, cuya inscripción, además, se ordena en el curso de un procedimiento judicial. La registradora opone como defecto que falta aportar licencia de segregación, ya que el certificado municipal que se acompaña se refiere a las edificaciones pero no se trata de una licencia de segregación.

Es relevante, por tanto, para la resolución de este expediente el certificado expedido por el Secretario del Ayuntamiento de Rozas de Puerto Real el 2 de noviembre de 2016, que se acompaña al título calificado, en el que consta lo siguiente: «Que de los datos obrantes en este Ayuntamiento se comprueba que respecto a las edificaciones existentes en la calle (...) certificamos que: 1.–La urbanización ha sido ejecutada según Proyecto de Urbanización de diciembre de 1.979 ajustándose la misma a las Normas Subsidiarias del año 1.984 que incluyeron a dicho Plan Parcial. 2.–No existe expediente de restauración de legalidad urbanística respecto a la parcela sita en la calle (...) 3.–Con fecha 27 de noviembre de 2015 se emite informe técnico de las edificaciones existentes sobre dicha parcela copia del cual adjuntamos a la presente, cuyo tenor literal es el siguiente (...) Y para que conste y a los efectos de cumplimiento de lo acordado en Resolución de fecha 30/05/2016 en ejecutoria Penal 42/1999 (Procedimiento Abreviado 110/1995), expido la presente certificación por orden del Alcalde-Presidente y con el visto bueno, en Rozas de Puerto Real el dos de noviembre de dos mil dieciséis».

2. El apartado segundo del artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, norma de carácter básico, determina con carácter general y sin excepción, que «la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística...».

Por su parte, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, aplicable por razón de la ubicación de la finca, establece en su artículo 143.1 que «tendrán la consideración de actos de parcelación con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualesquiera que supongan la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas». Y añade en el artículo 143.2 que «cualquier acto de parcelación precisará licencia urbanística previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación con independencia de su naturaleza, o del que resulte o derive ésta, sin la aportación de la preceptiva licencia urbanística, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla». Además, el artículo 145 se refiere a los actos de parcelación de terreno que se lleven a cabo en suelo urbano y urbanizable y señala que «es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación urbanística o infrinja lo dispuesto en el presente capítulo».

Con anterioridad a este precepto, la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, vigente al tiempo del otorgamiento de la escritura de segregación, disponía en su artículo 52.2 que «(...) los Notarios y Registradores de la Propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, tanto urbanística como rústica, que los primeros deberán testimoniar en el documento».

El artículo 78 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, por su parte, dispone que: «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».

El Registro de la Propiedad se configura como una institución colaboradora en la protección de la legalidad urbanística desde la Ley del suelo de 1956, si bien es a partir del

Real Decreto de 4 de julio de 1997, cuando alcanza propiamente esa definición, pasando a alcanzar un mayor relieve y alcance, ya a nivel internacional –*vid.* la Resolución del Parlamento Europeo de 26 de marzo de 2009, que obligó a una reforma de nuestra legislación interna, en aras de una mayor transparencia y publicidad de todas las limitaciones, no sólo jurídico privadas, que pueden afectar al tráfico inmobiliario–.

La evolución legislativa demuestra que el Registro de la Propiedad se concibe hoy como instrumento fundamental en el control preventivo de la irregularidad urbanística y, a su vez, se entiende absolutamente necesario que dé publicidad de los condicionamientos urbanísticos de la finca. El control registral del cumplimiento de la legalidad urbanística en los actos de parcelación, se concreta en la exigencia de acreditación de la licencia o declaración de innecesariedad, o bien, cuando se solicite su inscripción por antigüedad, la prueba de ésta, mediante certificación catastral, escritura o certificado municipal, que si es superior al plazo de prescripción de las acciones de restablecimiento de legalidad urbanística permitirá su inscripción, debiendo el registrador comunicar su práctica al Ayuntamiento y al órgano autonómico y dejando constancia en el asiento, en la nota de despacho y en la publicidad que se expida de la finca. Esta actuación registral permitirá al órgano administrativo competente controlar el acto y actuar en consecuencia.

Esta actuación registral será independiente del tipo de documento público en que se formalice el acto de parcelación –notarial, judicial, o administrativo– por cuanto es necesario que el registrador compruebe el contenido de la licencia, y sus eventuales condicionamientos urbanísticos, derivados de la norma de planeamiento, deberán constar también en el asiento como parte del contenido de la publicidad registral. La referencia a escritura pública que realiza tanto la Ley estatal como la autonómica, lo es a los solos efectos de imponer tal control también a los notarios, dado que como quedó plasmado en el Dictamen del Consejo de Estado sobre el borrador del Real Decreto de 4 de julio de 1997 –*vid.* Preámbulo de la norma–, este se centraba en la actuación registral, independiente del tipo de documento, conforme al tenor del artículo 78 del citado texto y la legislación autonómica, que destaca el necesario control administrativo con independencia del soporte documental o, incluso, la apariencia jurídica (venta de cuota indivisa).

3. La circunstancia de que la inscripción de la escritura de segregación haya sido ordenada en el curso de un procedimiento penal no altera la conclusión del anterior fundamento relativa a la exigibilidad de la correspondiente licencia de segregación o parcelación.

Como ya señaló la resolución de esta Dirección General de 16 de enero de 2017, la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo ha reconocido la separación de esferas civil y administrativa, sin perjuicio de la aplicación en determinados supuestos del principio de legalidad y unidad del ordenamiento, admitiendo que la decisión del tribunal del orden civil (lo que es asimismo aplicable al presente caso, en el que se trata del orden penal) puede quedar supeditada en su efectividad a la intervención administrativa en forma de autorización o licencia –*cfr.* la sentencia número 4/2013 de 11 enero, de la Audiencia Provincial de A Coruña–, dado el interés público subyacente en la ordenación que se trata de tutelar –artículo 4 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana–. En concreto, la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 29 de marzo de 2010, es clara al afirmar: «(...) es indiscutible, de un lado, que los proyectos de división propuestos por el demandado-recurrente exigían una agrupación registral y posterior segregación de resultado incierto, al precisar, en cualquier caso, de las correspondientes autorizaciones administrativas urbanísticas, (...), y, por ende, no garantizando la decisión judicial, por sí sola, la efectividad de la división proyectada (...)».

Por tanto, tratándose de inscribir un documento judicial en el que se ordena la inscripción de una escritura de segregación de finca registral, es también exigible, en principio, la acreditación ante el registrador del citado acto administrativo –*cfr.* Resoluciones de 18 de agosto de 2009, 8 de enero de 2010 y 30 de abril de 2014, y las sentencias número 459/2012, de 18 diciembre, de la Audiencia Provincial de Vizcaya, y número 212/2012 de 31 julio, de la Audiencia Provincial de Toledo–.

4. Por otra parte, este Centro Directivo –cfr., por todas, la Resolución de 17 de abril de 2015– ya ha tenido ocasión de estudiar el problema de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro, en este caso el año 2017, de un documento judicial, en el que se entiende acreditada la práctica de una segregación realizada con anterioridad a la legislación que actualmente la regula, y que se produjo en fecha en que la legislación aplicable o bien no exigía licencia para las segregaciones, o bien (como el presente caso) la exige y no resulta acreditada, pero puede considerarse prescrita la facultad de restablecimiento de legalidad urbanística, al menos, a efectos registrales.

El Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo admiten la aplicación retroactiva de las normas a hechos, actos o relaciones jurídicas nacidas al amparo de la legislación anterior, siempre que los efectos jurídicos de tales actos no se hayan consumado o agotado y siempre, claro está, que no se perjudiquen derechos consolidados o situaciones beneficiosas para los particulares, infiriéndose, en estos casos, la retroactividad del sentido, el espíritu o la finalidad de la Ley. También la doctrina admite la retroactividad tácita de la Ley y de este modo se pronuncia a favor de la retroactividad de las normas interpretativas; las complementarias, de desarrollo o ejecutivas; las procesales, pero sólo en lo relativo a que los actos de ejercicio de derecho nacidos con anterioridad a aquéllas, han de sujetarse a sus trámites y procedimientos y, por último, las que pueden establecer regímenes uniformes o acabar con abusos o incomodidades, añadiendo que el intérprete encontrará una orientación en las disposiciones transitorias del Código Civil.

Este Centro Directivo, interpretando dicha corriente jurisprudencial (vid. Resoluciones de 27 de enero y 23 de julio de 2012), ha venido señalando el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad, de una segregación realizada durante la vigencia de la regulación anterior, como sucede en el supuesto de hecho de este recurso, entendiéndose que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior (cfr. disposición transitoria cuarta del Código Civil).

5. Ahora bien, la exigencia de tales requisitos deberá conciliarse con los efectos jurídicos de los actos de segregación o división conforme a la legislación material o sustantiva vigente a la fecha en que se produzcan, ya que el hecho de que tales efectos no se hayan consumado o agotado es presupuesto, conforme se ha dicho anteriormente, para la aplicación excepcional de la retroactividad.

Esta Dirección General, en su Resolución de fecha 17 de octubre de 2014, alegada por el recurrente, reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento, admitiendo la inscripción de una segregación practicada en el año 1974, por acompañarse una certificación administrativa en la que se manifestaba que «consta segregada con su configuración actual desde el catastro de 1986, no se ha podido localizar en los archivos municipales la Resolución de licencia, no obstante por el tiempo transcurrido la posible infracción estaría prescrita», añadiendo esta Dirección General que «no bastaría con constatar que haya prescrito la posible infracción, sino que es preciso que, además, no sea posible ya el ejercicio de potestades de protección de la legalidad urbanística que hubiera podido infringirse, ya que, como establece claramente el artículo 203 de la misma Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, “las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en la presente Ley”».

La propia jurisprudencia ha reconocido el hecho de que las divisiones o segregaciones sigan el régimen general que es el de cualquier obra o actuación ilegal frente a la que no puedan adoptarse medidas de restauración de la legalidad urbanística, a saber, una situación que presenta similitudes a la de «fuera de ordenación» (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 2000, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo

del Tribunal Superior de Justicia de Illes Balears de 16 de septiembre de 2005 y de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 28 de junio de 2013).

6. La registradora considera que el certificado municipal aportado no es admisible por referirse a las edificaciones y por no tratarse de una licencia de segregación.

El encabezamiento de este certificado municipal, transcrito en el fundamento primero de esta resolución, se refiere sólo a las edificaciones, pero del contenido del mismo resulta claramente la situación urbanística en que se encuentra en la parcela. Así, el punto primero se refiere a que «la urbanización ha sido ejecutada según Proyecto de Urbanización de diciembre de 1979 ajustándose la misma a las Normas Subsidiarias del año 1984 que incluyeron a dicho Plan Parcial» y el punto segundo a que «no existe expediente de restauración de legalidad urbanística respecto a la parcela sita en la calle (...)».

Por tanto, resulta que, en el caso concreto de este expediente, se aporta un título administrativo habilitante, que no es licencia o declaración de innecesariedad, pero es un certificado del que resulta la improcedencia de la adopción de medidas de protección de legalidad urbanística (cfr. Resolución de 5 de mayo de 2016), y en él se identifica la parcela, la conformidad de la misma con el planeamiento y la inexistencia de expediente de restauración de la legalidad urbanística «respecto a la parcela».

Por tanto, siendo plenamente aplicable la doctrina anteriormente expuesta sobre la inscribibilidad de la segregación por la vía de la prescripción, procede revocar la calificación, sin perjuicio de las cautelas a adoptar desde el punto de vista de la protección de legalidad urbanística y la información a terceros, que se basarán en la comunicación posterior a la inscripción que hará el registrador tanto al Ayuntamiento como a la Comunidad Autónoma, con constancia en el asiento y en la publicidad registral, como prevén los artículos 28.4 y 65.3 de la Ley estatal de Suelo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 2 de agosto de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.