

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

21179 *Resolución de 1 de diciembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Oliva, por la que se suspende la inscripción de la segregación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don Víctor Manuel Noguera Marí, notario de Tavernes de la Vallidigna, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Oliva, don Bernardo Felipe Ariño, por la que se suspende la inscripción de la segregación de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 23 de julio de 2019 ante el notario de Tavernes de la Vallidigna, don Víctor Manuel Noguera Marí, con el número 726 de protocolo, se solicitaba la inscripción de una segregación, compraventa y agrupación de una finca registral del distrito hipotecario de Oliva, solicitándose la actualización de linderos y la rectificación de la superficie con incorporación de la representación gráfica aportada.

II

Previa subsanación de un defecto, se presentó dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Oliva. Una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 4540/2021 de fecha 10/08/2021.

Asiento: 1749 del Diario 60.

Documento: Copia de la escritura de segregación, compra y agrupación, otorgada en Tavernes de la Vallidigna, el día 23 de julio de 2.020 [sic], ante su Notario D. Víctor M. Noguera Marí.

Presentante: Víctor Noguera Marí.

Protocolo: 726/2019.

Calificación negativa de suspensión.

Previo examen y calificación del título anteriormente referenciado, con sus documentos complementarios,

Suspendo la inscripción solicitada, por los siguientes defectos:

Primero.

– Hechos: Se suspende la inscripción de las operaciones de segregación y agrupación, y la compraventa intermedia, con la actualización de linderos y representación gráfica de ambas fincas resultantes ya que en la tramitación del expediente regulado en el art. 199 L.H., se ha presentado escrito de alegaciones por parte del titular de la parcela colindante en su lado Sur y Este, en el que se informa de su disconformidad al alegar su titularidad sobre una porción de la edificación que es objeto de modificación hipotecaria, titularidad que no se vería respetada; a tal efecto, si bien no presenta pruebas fehacientes de su derecho, se estima que las alegaciones tienen la entidad y fundamento suficiente para rechazar la inscripción de base gráfica, en tanto el conflicto que sale a la luz no se vea resuelto, en su caso, en los tribunales de Justicia

(instancia ante la cual procederá sustanciar los incidentes de prueba, que no ante el Registro).

– Fundamentos de derecho: artículos 18, 20, 9.b y 199 Ley Hipotecaria, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 14 de noviembre de 2.016.

Segundo.

– Hechos: No quedando suficientemente garantizado el respeto a la unidad mínima de cultivo, y no concurriendo ninguno de los supuestos de excepción legalmente tipificados (como lo sería la existencia de licencia urbanística para la edificación de construcciones permanentes de carácter no agrario), se precisa autorización previa de la Administración Agraria competente (Conselleria de Agricultura de la Generalidad Valenciana).

– Fundamentos de Derecho: Artículo Único.1 del Decreto 217/1.999, de 9 de noviembre del Gobierno Valenciano, en relación con los artículos 24 y 25.b de la Ley 19/1.995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias y el artículo 230.2 de la Ley 5/2.014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, (y en relación con las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de marzo de 2.004 y 24 de mayo de 2.005).

Observaciones

Los defectos señalados se consideran subsanables, por lo que podrá solicitarse anotación preventiva de suspensión, así como subsanar los mismos durante el plazo de vigencia del asiento de presentación, que queda prorrogado por sesenta días desde la fecha en que se reciba la notificación de la presente Calificación.

Contra la presente Calificación podrá (...)

Oliva, a fecha de sello electrónico. El Registrador Fdo. Bernardo Felipe Ariño Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Bernardo Felipe Ariño registrador/a de Registro Propiedad de Oliva a día doce de agosto del año dos mil veintiuno».

III

El notario autorizante, don Víctor Manuel Noguera Marí, interpuso recurso el día 2 de septiembre de 2021 contra la anterior calificación mediante escrito en el que consideraba que los defectos debían ser revocados, efectuando las siguientes alegaciones:

Respecto al primero de los defectos, relativo a la oposición del colindante: «Falta de motivación o justificación en la calificación registral entrada 1822/2021 de fecha 14/04/2021, en la que solo consta la disconformidad del colindante. Y Falta de entidad y fundamento a la calificación tras las alegaciones sin pruebas fehacientes ni no fehacientes, ni tan siquiera escritas reclamadas por un posible colindante que pretende una cuota de propiedad».

Tras alegar una serie de Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que fundan la negativa registral por oposición de colindante, concluyó que «la fe pública registral, quedaría gravemente dañada si el titular registral, según determina la nota simple incorporada en la escritura, queda limitado en su derecho de disposición y transmisión de su plena propiedad, por las alegaciones de un dudoso colindante, que no justifica su derecho, ni tan siquiera por escrito y que pretende convertir un procedimiento de coordinación catastral en una tercería de dominio. Máxime cuando no ha ejercitado acción judicial ni reclamación alguna en plazo más que suficiente para haber prescrito su

derecho. Como explica el propio registrador en su propio informe, suspende la inscripción, “sin que competa a este Registrador tomar decisión al respecto” pero sí que toma la decisión de suspender dicha inscripción hasta que se resuelva el conflicto por acuerdo o en su defecto en la vía judicial. El alegante ha extraviado su documento privado o título escrito, según declara en sus alegaciones y no consta que haya ejercitado acción judicial ni reclamación alguna a los anteriores propietarios, ni consta anotación preventiva de demanda en el registro de la Propiedad».

Respecto al defecto segundo, relativo al respeto a la unidad mínima de cultivo, alegaba lo siguiente: «Que en la misma nota informativa registral de la finca registral 1973, incorporada a la escritura consta literalmente: “el desván, cochera o local que se haya adosado a la casa-vivienda”, luego el uso de este desván o cochera, que es objeto de segregación y agrupación a la vivienda, de la que forma parte, no como anejo sino integrante de la misma, es de uso de vivienda y no agrario».

Alegaba que «según reiterada doctrina de esta Dirección General (vide las Resoluciones de 22 de marzo de 2004, 24 de mayo de 2005 y 27 de mayo de 2006), en los casos en que sea aplicable el artículo 25.b) de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias, de 4 de julio de 1995 –que exceptúa de la prohibición de división el supuesto de segregación de terrenos destinados a cualquier tipo de edificación o construcción permanente con fines de carácter no agrario–, han de aplicarse las normas urbanísticas y, si se tiene en cuenta que la Ley de Ordenación Urbanística» aplicable, «debe concluirse que, obtenida tal licencia, el documento de segregación es perfectamente inscribible, sin perjuicio de que, si la licencia es nula, pueda ser impugnada por el procedimiento y con los efectos legalmente establecidos, sin que baste una simple declaración de nulidad», pues es al Ayuntamiento a quien compete «controlar la legalidad del acto, independientemente de la calificación catastral de la finca» y «“(…) al autorizar e inscribir la escritura, el Notario y el Registrador, respectivamente, deben comprobar si la normativa legal aplicable sujeta o no el acto de que se trate a licencia administrativa y, de ser así, como ocurre en este caso, entra en juego la mencionada norma del artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, sin que la exigencia que ésta impone pueda obviarse por el mero hecho de que las fincas resultantes de la segregación tengan determinada calificación catastral, toda vez que esa exigencia de aportación de la licencia o declaración de innecesariedad se encuadra en un específico régimen administrativo de fiscalización municipal previa a la autorización e inscripción de la escritura correspondiente, como resulta de la normativa urbanística aplicable. Por lo demás, el control que en este ámbito se encomienda a Notarios y Registradores encaja en el cometido que, en pro de la seguridad jurídica preventiva, deben desempeñar.” (...) Luego la segregación de 42 metros cuadrados de la finca matriz no afecta a su extensión, y la colindante es la casa a la que se agrupa, no habiendo otro colindante salvo carretera asfaltada de dominio público».

Entiende el notario recurrente que, en el presente caso, la segregación de los 42 metros cuadrados para su posterior agrupación a otra finca colindante, en la que existe una construcción, no da lugar a parcela de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, que puede encajarse como supuesto de hecho de la excepción de la letra a) del artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, pues no afecta a la extensión de la zona de cultivo, y la finca a la que se agrega cuenta con una construcción, por lo que, incide en el supuesto de excepción de la letra b) del artículo 25 de la Ley 19/1995, que dispone: «b) 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. c) Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad».

Concluyendo el notario recurrente: «En este sentido ya se desprende de la certificación catastral que tiene una superficie gráfica de 42 m² y que es una parcela

construida sin división horizontal, con año de construcción 1950» y que «la finalidad de la unidad mínima de cultivo es la no existencia de fincas no productivas, la agrupación a la colindante, requisito exigido por el ayuntamiento para segregar, implica la no creación de fincas pequeñas inviables económicamente. Por todo lo expuesto, solicita, que se estime el recurso interpuesto y se revoque la nota de calificación por ser procedente en derecho».

IV

El registrador de la Propiedad de Oliva emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias; el Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo: los artículos 230.2 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana; 78 a 80 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de marzo de 2004, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 y 17 de febrero, 11 de marzo, 19 de junio, 16 de julio, 16 y 21 de septiembre, 19 de octubre, 20 y 26 de noviembre y 23 de diciembre de 2020 y 20 de enero, 1 y 18 de febrero, 20 de mayo, 7 de junio, 14, 21 y 22 de julio y 5 de octubre de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la segregación de parte de finca registral para su posterior venta y agrupación a otra colindante.

Tramitado el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la rectificación de la descripción, se califica negativamente por la oposición de un colindante notificado, sin aportar prueba de su derecho sobre la porción segregada.

También se califica negativamente por la infracción de la normativa agraria que prohíbe que cualquier acto de fraccionamiento de fincas rústicas pueda dar lugar a parcelas de extensión inferior a las de la unidad mínima de cultivo.

2. En cuanto al primero de los defectos, el artículo 199.1, párrafo cuarto, en su último inciso dispone:

«En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

El colindante notificado se opone a la inscripción, por considerar que la finca que se segrega es de su propiedad, afirmando: «Quiero justificar que la parte de la casa me pertenece por se propietario de la parcela 707. Se documentó tanto la propiedad como el uso exclusivo de esta parte de la casa mediante documento privado, que me entregó junto con las llaves el que fue administrador de la finca rústica y de la casa. No puedo aportar el escrito que justifica lo expuesto, porque lo tengo extraviado. F. B. V.».

En el presente caso, el titular registral colindante notificado no se opone, pero sí se opone el titular catastral colindante notificado.

La alegación que formula el colindante catastral es excesivamente genérica pues manifiesta que lo adquirió en virtud de un documento privado extraviado y que la entrega de llaves se realizó por el administrador de la casa.

Ciertamente, como declaró la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), el objeto de la intervención de los colindantes en el expediente del artículo 199 es evitar que puedan lesionarse sus derechos y que se produzcan situaciones de indefensión, o que puedan acceder al Registro situaciones litigiosas, como también han declarado las Resoluciones de este Centro Directivo de 17 de febrero y 19 de junio de 2020.

Pero no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando prueba escrita del derecho de quien formula oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa, pues se desvirtuaría la propia esencia del expediente, según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

Por su parte, la Resolución de 16 de julio de 2020 declaró que no puede el registrador limitarse a objetar que ha existido oposición de colindante, reproduciendo su escrito.

La Resolución de 23 de diciembre de 2020 declaró que no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar una eventual invasión de su finca, sin aportar documento alguno que fundamente tal alegación.

3. No siendo, por tanto, la oposición del colindante catastral notificado suficiente, por sí sola, para impedir la práctica del asiento, procede resolver ahora si el registrador ha fundado adecuadamente sus dudas sobre la identidad de la finca.

Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro, para decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe hasta su conclusión, sin que ello impida que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el presente caso, el registrador se limita a expresar que el motivo de la suspensión es la oposición del colindante catastral notificado, no obstante reconocer que no justifica su derecho, y estima que «las alegaciones tienen la entidad y fundamento suficiente para rechazar la inscripción de base gráfica, en tanto el conflicto que sale a la luz no se vea resuelto, en su caso, en los tribunales de Justicia».

Sin embargo, no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca, máxime cuando se alega un título no inscrito en el Registro, que no puede proteger, salvo el caso del dominio público, a quien no invoca su protección.

Por ello, el defecto, en los términos en que ha sido redactado, no puede mantenerse, al fundar sus dudas en la mera oposición, de la que deriva el registrador un conflicto latente, cuando ni siquiera se ha justificado la adquisición de derecho alguno sobre la finca.

4. En cuando al segundo de los defectos alegados, referente a que «no quedando suficientemente garantizado el respeto a la unidad mínima de cultivo, y no concurriendo ninguno de los supuestos de excepción legalmente tipificados (como lo sería la existencia de licencia urbanística para la edificación de construcciones permanentes de carácter no agrario), se precisa autorización previa de la Administración Agraria competente (Conselleria de Agricultura de la Generalidad Valenciana)».

Alega el registrador como fundamento de Derecho el artículo Único.1 del Decreto 217/1999 del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de la unidad mínima de cultivo, en cuyo artículo único numeral 3.a) dispone: «Las fincas rústicas podrán dividirse o segregarse aún dando lugar a superficies no cultivables inferiores a las señaladas en el anterior ordinal primero: a) En todos los supuestos contemplados en el artículo 25 de la Ley Estatal 19/1995, de 4 de julio».

Esta norma regula los supuestos de excepción a la regla general de nulidad de los actos de división o segregación de fincas rústicas que den lugar a parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo.

Entre ellos: «a) 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. b) 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».

Resultando de la división documentada, parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo en la zona, debe iniciarse el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio: «Cuando se trate de actos de división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, los Registradores de la Propiedad remitirán copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente, en los términos previstos en el apartado 5 del artículo anterior. Si dicha Administración adoptase el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, remitirá al Registrador certificación del contenido de la resolución recaída. En el caso que transcurran cuatro meses desde la remisión o de que la Administración agraria aprecie la existencia de alguna excepción, el Registrador practicará los asientos solicitados. En el supuesto de que la resolución citada declarase la nulidad de la división o segregación, el Registrador denegará la inscripción. Si dicha resolución fuese objeto de recurso contencioso-administrativo, el titular de la finca de que se trate podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento».

Por lo que, corresponde a la Administración agraria apreciar la posible concurrencia de las excepciones reguladas en el actual artículo 25 de la Ley 19/1995, sin perjuicio de los recursos que el interesado pueda oponer contra la resolución administrativa que se dicte, y que permitirán, en caso de recurso contencioso-administrativo, la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad.

Dicho control por parte de la Administración agraria autonómica debe entenderse sin perjuicio del control de legalidad urbanística por parte de la Administración municipal y autonómica, tanto en el cumplimiento de los requisitos de parcela mínima determinada en planeamiento, como en el impedimento de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico –cfr. artículo 230.4.b) de la Ley 5/2014, de 25 de julio–.

Pues en el suelo rústico, es decir, en la legislación aplicable, suelo no urbanizable o urbanizable sin programa aprobado, las prohibiciones que le afectan, tanto la de vulnerar la unidad mínima de cultivo, como la parcelación de tipo urbanístico, que puede deducirse en ocasiones de actos posteriores, deben considerarse cumulativas –cfr. (Resoluciones de 19 de febrero y 7 y 9 de mayo de 2018 y 13 de febrero de 2019;

también las Sentencias de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2002 y 28 de junio de 2012).

Así lo ha dicho la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de junio de 2018, al afirmar: «(...) el supuesto de hecho objeto del presente expediente no es el de una parcelación urbanística, por lo que la licencia de segregación no es suficiente para comprender las parcelaciones en suelo rústico, pues éstas se rigen por la legislación agraria y concretamente por la normativa de unidades mínimas de cultivo. Como ya ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 10 de junio de 2009 y 2 de noviembre de 2012), si bien la licencia municipal, o la certificación de su innecesariedad, puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia. Como antes vimos, el artículo 16.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana estatal prohíbe las parcelaciones urbanísticas de los terrenos en el suelo rural, “sin que, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza”, y, a su vez, en el ámbito de la legislación urbanística valenciana, el artículo 230 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, establece en su apartado 2 que “en ningún caso podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos rústicos en contra de lo dispuesto en la normativa agraria o forestal, o de similar naturaleza, que le sea de aplicación (...)”; de modo que conecta los actos de segregación y división en suelo rústico con la observancia de la normativa sectorial que en cada caso sea aplicable, por lo que no es suficiente que en suelo rústico la segregación o división del terreno esté autorizada mediante una licencia urbanística municipal, pues siendo condición necesaria, en los términos previstos en cada caso por la ley, no es suficiente, pues ni el objeto de dicha licencia responde a la necesidad de verificar el cumplimiento de los requisitos previstos en la legislación agraria, ni los Ayuntamientos que expiden tales licencias tienen competencias en esta materia» (hoy artículo 249 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio).

Por lo que resulta de los antecedentes de este expediente, el registrador no ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por lo que este defecto debe ser revocado en los términos en los que ha sido redactado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar los defectos de la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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

Madrid, 1 de diciembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.