

M^a Emilia Adán . Registradora de la Propiedad

LICENCIA DE SEGREGACIÓN

Se solicita la inscripción de una sentencia judicial firme, en la que se ejercita la acción de división de cosa común. En el fallo de la sentencia, se procede, además, a la división material de la finca.

Se cuestiona la necesidad de licencia de división material.

El artículo 26 de la Ley de Urbanismo Valenciana, tiene como supuesto de hecho la escritura pública, sin embargo, se entiende aplicable a todo tipo de documento público, que pretende su acceso a la publicidad registral.

Ésta es la doctrina de la Dirección General recogida en la resolución de 17-02-1999 "debe cohonestarse con la eficacia relativa de la cosa juzgada (cfr. art. 1252 CC), y en todo caso su alcance debe ser determinado en función de los propios términos de la resolución a cumplir (términos que por otra parte han de acomodarse a las propias pretensiones planteadas por las partes -cfr. arts. 11.3 y 182 LOPJ y 359 LEC-), de modo que en función del genérico deber de cumplimiento de las resoluciones judiciales, no puede concluirse sin más que una sentencia en la que únicamente se decide sobre la autenticidad de un documento privado de segregación y venta (condenando a sus suscriptores a elevarlo a escritura pública), permita obviar exigencias legales añadidas que debieron observar en su día esos contratantes (la licencia de segregación), cuando sobre dichas exigencias ni se discute en el procedimiento seguido ni hay pronunciamiento alguno a la propia sentencia (ni podría haberlo sido, dada la no intervención de la correspondiente Entidad Local)".

PARTICIÓN HEREDITARIA

Se presenta a inscribir escritura de partición hereditaria, en la que en hijuela especial y con carácter previo se adjudican a los hijos determinados bienes en pago de deuda.

Se cuestiona el carácter de la adquisición. La totalidad de los presentes entendió que los adjudicatarios lo eran en pleno dominio, con carácter privativo pese a que la deuda se pagara con dinero ganancial.



CAMBIO DE ESTADO CIVIL

El titular registral de un inmueble, lo es con carácter privativo, posteriormente lo hipoteca, afirmando que está casado con carácter ganancial, compareciendo el cónyuge que consiente la constitución de hipoteca.

De nuevo comparece el titular registral, para vender, afirmando que es soltero. Parece, o que no estaba casado cuando hipotecó, o que ha obtenido la nulidad, circunstancia harto improbable. En todo caso, la mayoría entendió que debiera acreditarse el cambio de estado civil.

DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA

Se presenta en el registro escritura en la que comparecen tres personas que dicen ser herederos de los titulares registrales de diversas fincas, en la proporción de un 50%, un 25% y un 25%, y como tales constituyen un derecho de opción de compra a favor de una sociedad. El objeto del derecho es una porción de finca a determinar en el futuro, ya que las fincas serán objeto de reparcelación, y sobre la parte afectada por la misma es sobre la que recaerá.

Dos son las cuestiones que se plantean:

1.-¿Pueden los herederos constituir sobre algún bien de la herencia indivisa un derecho de opción de compra?

Las posturas se dividieron, mientras que algunos entendían que debiera procederse a inscribir con anterioridad, la partición hereditaria, otros se plantearon que igual que se puede vender algún bien de la herencia por todos los herederos, o se puede anotar el derecho hereditario, y transmitir fundándose en él, pudiera poderse constituir el derecho de opción (artículo 42.6 LH en relación con el artículo 46 de la misma ley).

Alguna compañera planteó que ocurriría si no se ejercitaba la opción de compra, ¿a quien revertiría el inmueble?. Parece que se entendió que de nuevo se transmitiría a la comunidad hereditaria, puesto que la herencia ya ha sido aceptada, se daría el mismo presupuesto que si se transmitía con condición resolutoria.

2.¿Puede recaer el derecho de opción de compra sobre una porción de la finca no determinada inicialmente?

La cuestión se plantea porque el objeto de la opción, no es una cuota indivisa, ni una porción determinada y delimitada del inmueble, sino la porción que en el futuro quede afecta por el proceso reparcelatorio.

La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 27 de mayo de 2005 exige que quede perfectamente delimitado el objeto de derecho. Ello no implica que deba segregarse previamente, pero sí necesariamente definirse. Así se afirma *"Es cierto que la descripción de las fincas o partes de ellas objeto del derecho que se concede pueden describirse con referencia a un plano, como el que se protocoliza. Pero, para ello, es preciso que, entre la escritura y el plano, se consiga una claridad de la que, en el presente caso, carecen, pues ni el plano es claro, no resultan del mismo las fincas sobre las que se efectúa la segregación."*

