

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

26558 *Resolución de 29 de noviembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Archidona, por la que se deniega la inscripción de aportación de finca a sociedad conyugal.*

En el recurso interpuesto por doña Inmaculada Hidalgo García, notaria de Rute, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Archidona, don Miguel Román Sevilla, por la que deniega la inscripción de aportación de finca a sociedad conyugal.

Hechos

I

Se otorgó el día 30 de mayo de 2023 ante la notaria de Rute, con el número 449 de protocolo, una escritura de aportación de finca a la sociedad conyugal y compensación de derecho de crédito, relativa a una finca no inmatriculada en Cuevas de San Marcos. Como título previo inmatriculador, se presentaba escritura de adjudicación de herencia autorizada el 29 de diciembre de 2022 ante la misma notaria de Rute, doña Inmaculada Hidalgo García, con el número 1.052 de protocolo.

II

Presentada el día 27 de julio de 2023 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Archidona, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por don Miguel Román Sevilla, Registrador de la Propiedad de esta Ciudad de Archidona, provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 1.983/2023, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos.

I. El documento objeto de la presente calificación, se refiere a la escritura pública de aportación de finca a la sociedad conyugal y compensación de derecho de crédito otorgado/autorizado el 30/05/2023 ante el/la Notario Don/Doña Inmaculada Hidalgo García de Rute número 449 de su protocolo, presentada por doña D. C. A. a las 10:15:00 horas del día 27/07/2023, asiento 252 del Diario 133, acompañada de diligencia certificada de presentación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modelo C10, y del siguiente antetítulo:

– Escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia otorgada/autorizada el 29/12/2022 ante el/la Notario Don/Doña Inmaculada Hidalgo García de Rute número 1.052 de su protocolo.

II. En dicho documento, se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. La finca cuya inmatriculación se pretende se describe como una parcela rústica, de 1.150 metros cuadrados, con vivienda unifamiliar en su interior, identificada con la referencia 002103000UG72F0001SW y que linda, por este, oeste y sur, con la Parcela 180 del Polígono 5 de Cuevas de San Marcos.

Comprobada la cartografía catastral histórica resulta que hasta el 18/09/2008, la parcela cuya inmatriculación se pretende formaba parte integrante de la parcela 180/5; es decir, no tenía existencia autónoma como parcela catastral, sino que era parte de otra mayor, la 180/5.

Igualmente debe tenerse en cuenta que la parcela 180/5, antes de descomponerse en varias parcelas, tenía como titular catastral a Doña M. C. C.

2. El título previo para inmatricular es, precisamente, la partición de la herencia causada por M. C. C. En dicha partición, la finca a inmatricular, inventariada con el número cuatro, se adjudica a Don E. M. C.; y la finca que se identifica con la parcela 180/5, inventariada con el número veinte, se adjudica a Don M. y Doña C. M. C., por mitades indivisas.

3. La parcela 180/5 no ha podido ser identificada con finca registral alguna.

4. Por tanto, es evidente que la parcela 180/5, antes de descomponerse en diferentes parcelas, constituía una sola finca propiedad de la causante, Doña M. C. C.; y que con ocasión de la partición de la herencia de la misma, se adjudica una parte a su hijo E. M. C. (la que ahora se pretende inmatricular), y otra parte a sus hijos M. y C. M. C. (el "resto" de la parcela 180/5). Y la tercera parte, identificada con la referencia 002102900UG72F0001, presumiblemente se adjudicó a su hija R. M. M. C., que figura como titular catastral anterior de la misma.

En conclusión, se trata de un caso claro de parcelación urbanística de fincas no inscritas. Como toda parcelación, requiere del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa por parte del Ayuntamiento competente, es decir, licencia de segregación o resolución de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien bajo su responsabilidad ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 y 100 del Reglamento para su ejecución.

Artículo 18 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".

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el hecho II anterior, deben tenerse en consideración:

En caso de segregación procedente de finca matriz no inscrita, debemos tener en cuenta la doctrina de la DGRN contenida en Resoluciones 8 de septiembre de 2009 y 2 de Julio de 2013. Esta última dispone, en su Fundamento de Derecho Cuarto, que: "Esta Dirección General, ha venido admitiendo la inmatriculación de fincas formadas por segregación de fincas no inscritas, sin necesidad de previa inscripción de la finca mayor que sufre la segregación (finca matriz). En tal sentido, la Resolución de esta Dirección General de 8 de septiembre de 2009, que en un caso como el que nos ocupa, entendió exigible la acreditación de la correspondiente licencia de segregación, pero admitiendo

que la finca procedente de segregación es directamente inmatriculable, sin necesidad de previa inscripción de la finca matriz de la que procede.

La expresada Resolución manifestó que 'la obligación de notarios y registradores de exigir 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 (cfr. artículo 17.2 Texto Refundido de la Ley del Suelo), se extiende a los supuestos en los que se pretenda inmatricular un trozo o parte de superficie terrestre procedente de una finca todavía no inscrita, pues de lo contrario se burlaría fácilmente la exigencia legal de licencia administrativa para las parcelaciones de terrenos, con sólo verificar la segregación con anterioridad a la inmatriculación de la finca matriz. Esto es así con mayor razón cuando, como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, en el título previo la finca está descrita en su totalidad y resulta con la mayor cabida de la finca originaria, por lo que se impone la necesidad de someter a licencia la segregación material resultante que ahora se pretende inmatricular''.

Por tanto, si tenemos en cuenta la expresada doctrina de la DGRN, confirmada en posterior Resolución de 9 de Mayo de 2018, el Artículo 26.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 30 de Octubre de 2015, los Artículos 91 y 137 de la Ley 7/2021 de Andalucía, y los Artículos 78 y siguientes del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio, habida cuenta de que tanto de los títulos presentados como de la cartografía catastral resulta claro que la finca a inmatricular procede de otra mayor, es preciso aportar licencia de parcelación/segregación o bien, como alternativa, resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los 60 días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogadas hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud, acuerdo.

No practicar la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación de las circunstancias expresamente consignadas en los antecedentes de hecho de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de 60 días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días, anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva, prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miguel Román Sevilla registrador/a de Registro Propiedad de Archidona a día diecisiete de agosto del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Inmaculada Hidalgo García, notaria de Rute, interpuso recurso el día 19 de septiembre de 2023 mediante escrito con los siguientes fundamentos, resumidamente:

«Fundamentos de Derecho.

Apoyan éstos, en contra de la nota recurrida, las siguientes, afirmaciones:

Primero. Principio de seguridad jurídica.

Dice el artículo 205 de la Ley Hipotecaria en sus dos primeros párrafos que: “Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto.

El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas”.

De todo lo dicho, resulta que la legislación hipotecaria fija la necesidad de aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica para realizar la inmatriculación de una finca en el registro de la Propiedad. El registrador observará la correspondencia entre descripción del título y la descripción gráfica de la parcela incorporada a la certificación catastral, inscribiéndose en caso positivo la finca de acuerdo con su descripción catastral. No se exige ningún otro requisito.

Segundo. Principio de presunción de certeza de los pronunciamientos catastrales.

Dice el artículo 3.3 del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro inmobiliario: “Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos.”

El catastro, pasa a ocupar a partir de 1996 un papel esencial en el procedimiento de inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad. La institución catastral si bien es cierto que históricamente no se caracterizó por su rigor técnico, ha experimentado una evolución notable de tal modo que en la última década del siglo pasado se ha legislado de manera ingente sobre su funcionamiento y se le ha dotado de medios técnicos y humanos que posibilitan que su rigor obedezca al papel fundamental que juega en el tráfico jurídico y económico en nuestros días sobre todo a partir de la entrada en vigor de la nueva normativa reguladora del mismo, cuya piedra angular es el Real Decreto Legislativo antes citado, en vigor desde 2004.

El señor Registrador ha procedido según afirma a examinar el histórico del catastro y del hecho de que antes de 2008 objeto de la presente junto con otras apareciese como una solar deduce una serie de hechos para los que carece de todo apoyo probatorio ni jurídico ni fáctico. Si aceptáramos que sus afirmaciones son ciertas, tendríamos que aceptar también una actuación incorrecta de los funcionarios de catastro.

La afirmación del registrador de que “se trata de un caso claro de parcelación urbanística de fincas no inscritas”, rebatida por la Notario que suscribe en base a los siguientes argumentos:

Primero. El hecho de que antes de 2008 apareciera la finca objeto de la presente, formando parte de una catastral con mayor superficie, no es en absoluto prueba alguna de que haya producido una parcelación urbanística de una finca no inscrita.

El señor registrador parece desconocer el modus operandi habitual del catastro. El catastro, en los casos en que existe un mismo propietario con distintas parcelas que pueden ser fincas registrales independientes o caso de no estar inscritas, fincas materiales independientes, pero colindantes entre sí, las unifica bajo un mismo número y referencia catastral, sin que lo solicite o requiera el propietario. Por tanto, el mero hecho de que en algún momento, esta parcela constituyera junto con otras una sola parcela catastral no ofrece base jurídica alguna, para poder afirmar que originariamente era una sola finca material ni tampoco que aunq. ae originariamente estuviera integrada por varias fincas materiales independientes, en algún momento fue voluntad de sus dueños que constituyeran una sola, pues catastro procede a unificarlas en su parcelario sin pedir autorización ni recabar consentimiento alguno de sus propietarios. Así aunque todo el terreno comprendido entre los linderos de lo que un día fue una sola parcela catastral perteneciera a una misma persona, de aquí no puede deducirse que fueran una sola finca material.

Segundo. A diferencia de lo que parece presuponer el señor registrador, la notario que suscribe, presume que la modificación operada desde el punto de vista catastral sobre parcela originaria en el año 2008, se ha llevado a cabo dando cumplimiento normativa que regula las modificaciones catastrales pues afirmar lo contrario implicaría presumir que los funcionarios encargados de la llevanza del catastro, han actuado sin seguir las normas jurídicas que resultan de aplicación para llevar a cabo dicha modificación incumpliendo su propio estatuto de funcionarios o personal al servicio de la administración pública, en general y la normativa catastral en particular, lo que ya es presumir demasiado.

Tercero. Principio general de buena fe. El señor registrador obvia el principio de buena fe que rige como uno de los principios generales de nuestro ordenamiento jurídico, deduciendo del mero dato de que históricamente una finca aparecía en catastro como parte de otra, que se ha realizado una parcelación de finca no inscrita, vulnerando no sólo con su interpretación el referido principio de buena fe, sino el de seguridad jurídica, pues en ninguna norma se dice que el hecho de que en algún momento una parcela catastral no inscrita hubiera formado parte de otra catastral, ello implique necesariamente que siempre hayan sido una sola parcela y que su individualización catastral se haya obtenido de manera torticera.

Cuarto. El registrador carece de norma jurídica que sirva de apoyo a su decisión de no inscribir puesto que se cumplen todos los requisitos necesarios para ello. Recurre para apoyar su decisión a una Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de mayo de 2018, que se dicta para un caso muy concreto, cuyas consecuencias no pueden extrapolarse al supuesto que nos ocupa donde hablamos de una parcela con edificaciones que queda fuera de la argumentación que constituye el eje vertebrador de la resolución citada.

Quinto. Extralimitación de la función calificador del Registrador. Que el Registrador pueda y deba examinar otros registros públicos además del de la Propiedad, no implica que su actuación pueda extralimitarse a una suerte de investigación inquisitorial de la que pueda deducir una serie de gravísimas consecuencias para los particulares y que le faculte para imponer a éstos la obligación de obtener autorizaciones administrativas que ningún precepto legal les exige para inmatricular su propiedad, pues no se está llevando a cabo acto de parcelación alguno, y que caso de ser admitida implicaría presumir una actuación contraria a derecho de los funcionarios encargados del catastro s In tener elemento jurídico alguno para poder llegar conclusión y privando al particular que cumple con la legalidad vigente, de su derecho a poder inscribir en el Registro de la Propiedad un inmueble a pesar de reunir todos los requisitos necesarios para ello sin más base jurídica que meras conjeturas basadas en un hecho que no tiene por qué ser como el registrador imagina.

Y además todo ello teniendo en cuenta que la Circular de Catastro 05.03/2006, de 27 de abril, sobre tramitación del procedimiento de subsanación de discrepancias ya se

encontraba vigente en el momento en que se produjo la modificación catastral a la que se refiere el registrador.

El procedimiento de subsanación discrepancias se regula en el art. 18 del TRLCI. De la normativa catastral resulta que caso de no estar conforme con la situación catastral reflejada por la descripción, deberá instar el oportuno procedimiento de rectificación de la información presente en Catastro, a través del procedimiento de subsanación de discrepancias, para lo cual será preciso aportar al Catastro documentación física y jurídica suficiente que acredite la discrepancia advertida entre la realidad y la descripción catastral, que se presume cierta (títulos de propiedad, documentos públicos, planos georreferenciados validados positivamente por el Catastro, proyectos u otros documentos) sin que se contemple como posible causa de subsanación la mera sospecha de ningún funcionario sin más base jurídica que el indicio de que hace más de quince años aparecía como parte de una parcela catastral más amplia. Por todo ello,

Solicita

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, admita este recurso gubernativo.»

IV

El registrador de la Propiedad formó el expediente y lo elevó, con su informe, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 205 de la Ley Hipotecaria; 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; 78, 79 y 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; 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de octubre de 2005, 8 de septiembre de 2009, 2 de marzo, 24 de mayo, 29 de octubre y 3 de diciembre de 2012, 2 de enero, 15 de abril y 2 de julio de 2013, 4 y 11 de marzo, 22 de abril y 24 de noviembre de 2014, 12 de julio de 2016, 6 de septiembre y 11 y 12 (tres) de diciembre de 2017, 22 de marzo y 9 de mayo de 2018 y 13 de febrero, 13 de marzo, 24 de abril y 27 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de febrero, 16 de septiembre y 16 de octubre de 2020, 14 de abril, 22 de julio, 15 de septiembre y 16 de noviembre de 2021, 9 y 12 de mayo y 5 de julio de 2022 y 14 de marzo y 31 de mayo de 2023.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de una escritura de aportación de finca a sociedad conyugal y compensación de derecho de crédito, relativa a una finca rústica no inmatriculada. Como título previo inmatriculador se presenta escritura de adjudicación de herencia.

Comprobada la cartografía catastral histórica resulta que hasta el año 2008, la parcela cuya inmatriculación se pretende formaba parte integrante de la parcela 180; es decir, no tenía existencia autónoma como parcela catastral, sino que era parte de otra mayor, la 180, que no ha podido ser identificada con finca registral alguna.

Igualmente, la citada parcela 180, antes de descomponerse en varias parcelas, tenía como titular catastral a doña M. C. C., causante de la herencia en el título previo aportado.

En la partición, la finca a inmatricular, inventariada con el número cuatro, se adjudica a don E. M. C.; y la finca que se identifica con la parcela 180, inventariada con el número veinte, se adjudica a don M. y doña C. M. C., por mitades indivisas.

Por ello considera el registrador que es evidente que la parcela 180, antes de descomponerse en diferentes parcelas, constituía una sola finca propiedad de la causante, doña M. C. C.; y que, con ocasión de la partición de su herencia, se divide y adjudica una parte a su hijo don E. M. C. (la que ahora se pretende inmatricular), y otra parte a sus hijos don M. y doña C. M. C. (el «resto» de la parcela 180/5). Y la tercera parte, identificada con referencia, presumiblemente se adjudicó a su hija, doña R. M. M. C., que figura como titular catastral anterior de la misma.

En conclusión, considera que se trata de un caso claro de parcelación urbanística de fincas no inscritas y que, como toda parcelación, requiere del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa por parte del Ayuntamiento competente, es decir, licencia de segregación o resolución de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación.

Por su parte, la notaria recurrente alega, entre otros argumentos, que en la legislación hipotecaria no se exige ningún otro requisito no previsto en el art. 205 de la Ley Hipotecaria. Que el hecho de que antes de 2008 apareciera la finca formando parte de una catastral con mayor superficie, no es en absoluto prueba alguna de que haya producido una parcelación urbanística de una finca no inscrita. El mero hecho de que, en algún momento, esta parcela constituyera junto con otras una sola parcela catastral no ofrece base jurídica alguna, para poder afirmar que originariamente era una sola finca material, pues catastro procede a unificarlas en su parcelario sin pedir autorización ni recabar consentimiento alguno de sus propietarios. Que afirmar lo contrario implicaría presumir que los funcionarios encargados de la llevanza del Catastro han actuado sin seguir las normas jurídicas que resultan de aplicación para llevar a cabo dicha modificación incumpliendo su propio estatuto de funcionarios o personal al servicio de la administración pública, en general y la normativa catastral en particular.

2. Pasando a examinar el objeto del presente expediente, cabe recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo –cfr. Resolución de 2 de julio de 2013–, que la inmatriculación de una finca exige su perfecta identificación, debiendo el registrador extremar la calificación, para limitar, en lo posible, el riesgo de que accedan al Registro como fincas distintas e independientes, las que no lo son en realidad.

El sistema registral español se caracteriza por su llevanza a través de la técnica de la inscripción y folio real, de manera que se abre un folio a cada finca (cfr. artículo 273 de la Ley Hipotecaria) donde a partir de entonces se hacen constar las vicisitudes jurídicas de trascendencia real que afecten a las mismas, sin las cuales no son oponibles a terceros (cfr. artículo 13 de la Ley Hipotecaria), siendo en ocasiones la inscripción de carácter constitutivo del propio derecho (caso por ejemplo de la hipoteca, ex artículo 145.2 de la Ley Hipotecaria). La primera inscripción es normalmente de dominio (cfr. artículo 7 de la Ley Hipotecaria) y se denomina de inmatriculación cuando esa primera inscripción refleja su acceso por vez primera al Registro de la Propiedad.

En esa primera inmatriculación la descripción de la finca ha de ser lo más completa y exacta, de modo que permita su perfecta individualización respecto de cualquier otra, dado que no debe haber dudas de que el objeto del acto o negocio jurídico recaiga sobre la finca o derecho claramente identificado.

De igual modo, esta Dirección General ha venido admitiendo la inmatriculación de fincas formadas por segregación de fincas no inscritas, sin necesidad de previa inscripción de la finca mayor que sufre la segregación (finca matriz).

En tal sentido, la Resolución de esta Dirección General de 8 de septiembre de 2009, entendió exigible la acreditación de la correspondiente licencia de segregación, pero admitiendo que la finca procedente de segregación es directamente inmatriculable, sin necesidad de previa inscripción de la finca matriz de la que procede.

La expresada Resolución manifestó que «la obligación de notarios y registradores de exigir 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 (cfr. artículo 17.2 Texto Refundido de la Ley del Suelo), se extiende a los supuestos en los que se pretenda inmatricular un trozo o parte de

superficie terrestre procedente de una finca todavía no inscrita, pues de lo contrario se burlaría fácilmente la exigencia legal de licencia administrativa para las parcelaciones de terrenos, con sólo verificar la segregación con anterioridad a la inmatriculación de la finca matriz. Esto es así con mayor razón cuando, como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, en el título previo la finca está descrita en su totalidad y resulta con la mayor cabida de la finca originaria, por lo que se impone la necesidad de someter a licencia la segregación material resultante que ahora se pretende inmatricular».

Por su parte, la Resolución de 9 de mayo de 2018 se refiere a un supuesto en el cual la registradora, con motivo de una inmatriculación, obtiene resolución administrativa declarativa de nulidad de la misma, en el marco del procedimiento iniciado en virtud del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 sobre unidades mínimas de cultivo.

En dicha Resolución se reconoce que tanto la normativa sustantiva como la registral en materia de unidades mínimas de cultivo se refieren a los actos de segregación o división de fincas rústicas, sancionando la nulidad de aquellos que se realicen con vulneración de la unidad mínima fijada por la norma.

Por tanto, en principio, no pueden considerarse aplicables tales normas a otros actos o negocios jurídicos, singularmente la transmisión de propiedad, aunque tengan por objeto fincas de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo. Pues las normas no deben ser interpretadas desde la exclusiva perspectiva de su eventual incumplimiento (artículo 3 del Código Civil) y es doctrina de este Centro Directivo que el principio de libertad de tráfico, con amparo en el artículo 348 del Código Civil, exige que las limitaciones legítimamente impuestas a la propiedad y, en consecuencia, a su facultad dispositiva, sean interpretadas de forma restrictiva sin menoscabo de los intereses que las justifican cfr. Resolución de 16 de junio de 2015.

No obstante, como admite la propia resolución, la propia normativa sustantiva permite justificar la aplicación de su régimen prohibitivo no sólo a los actos formales de división o segregación, sino a todos «los actos o negocios jurídicos, sean o no de origen voluntario, por cuya virtud se produzca la división de dichas fincas en contravención de la unidad mínima».

En este sentido, el artículo 16.2 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, dispone que en el suelo en situación rural no sometido al régimen de una actuación de urbanización quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, 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.

De igual modo, el artículo 26.2 de la misma ley establece 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. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva. Pues en el suelo rústico 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. las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2002 y 28 de junio de 2012).

Por ello, el 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.

En consecuencia, concluye la mencionada resolución que, conforme a una interpretación sistemática de la normativa específica y el régimen jurídico básico del suelo rural, cabe afirmar la aplicabilidad de la norma sustantiva y el precepto en sede

registral, artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, a cualquier acto o negocio jurídico, sea cual sea la forma jurídica que adopte, en cuya virtud se produzca una división o segregación de finca rústica que dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo correspondiente.

Recuérdese a su vez la doctrina de esta Dirección General sobre la limitación de medios que dispone el registrador en su función calificadora artículo 18 de la Ley Hipotecaria, lo que no implica tener que desconocer la realidad que evidencian los documentos calificados Resolución de 21 de mayo de 2007. Doctrina que posteriormente es completada, habida cuenta de la introducción de determinadas normas que impusieron la obligación al registrador de consultar ciertas bases de datos a las que tiene acceso por razón de su cargo, así como por una interpretación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria más acorde con el espíritu y finalidad del sistema preventivo de seguridad jurídica, para mantener (Resolución de 13 de septiembre de 2017), que el registrador se encuentra legitimado para acceder a los datos contenidos en otros Registros cuyo contenido pueda afectar a la legalidad del negocio cuya inscripción se pretende.

Esta información debe ser accesible para el registrador en la medida que actúe en ejercicio de su competencia por estar sujeta a publicidad oficial que al tiempo le dota de cognoscibilidad.

El acceso al contenido de otros Registros constituye, en determinados casos, no sólo una potestad sino una obligación del registrador que no sólo obtiene información relevante para el ejercicio de su competencia de calificación, sino que, además, contribuye a la debida agilidad, certeza y flexibilidad del procedimiento registral en beneficio de los administrados.

Aplicando esta doctrina al supuesto de calificación registral de la inmatriculación de fincas rústicas de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo, la Resolución de 9 de mayo de 2018 afirmó que el registrador deberá iniciar el procedimiento descrito en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, norma registral aplicable al tiempo de la presentación, cuando de los títulos públicos presentados, con independencia de su fecha, y de la consulta al Catastro resulte fehacientemente que la finca que se pretende inmatricular procede de otra mayor, aunque no se formalice documentalmente una división o segregación.

Fuera de este supuesto, procederá la inmatriculación de finca rústica de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo sin que quepa iniciar el procedimiento señalado, y no cabe admitir a estos efectos las meras sospechas o conjeturas o la exigencia de una prueba del hecho negativo de que «no se ha formado por división o segregación de otra mayor».

Doctrina que puede considerarse aplicable a la normativa urbanística sobre parcelaciones como demuestra el propio artículo 16.2 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, al prohibir que puedan efectuarse, no sólo divisiones o segregaciones, sino fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, y el propio concepto amplio de parcelación que asume el artículo 26 de la misma Ley y la normativa autonómica aplicable.

En el caso de la legislación urbanística andaluza, la reciente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, entró en vigor el día 23 de diciembre de 2021, es decir, con anterioridad a la fecha de la escritura pública de herencia (29 de diciembre de 2022).

No obstante, puede decirse que la nueva ley, con alguna excepción, no altera sustancialmente el régimen de las parcelaciones urbanísticas en Andalucía, considerando como tal según su artículo 91:

a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo

establecido en esta Ley y en la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.»

La ley mantiene la norma prohibitiva de toda parcelación urbanística en suelo rústico, estableciendo, de modo idéntico al texto anterior, que se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos anteriores, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

No obstante, el apartado quinto señala ahora que la asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones «mortis causa» o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de Ley.

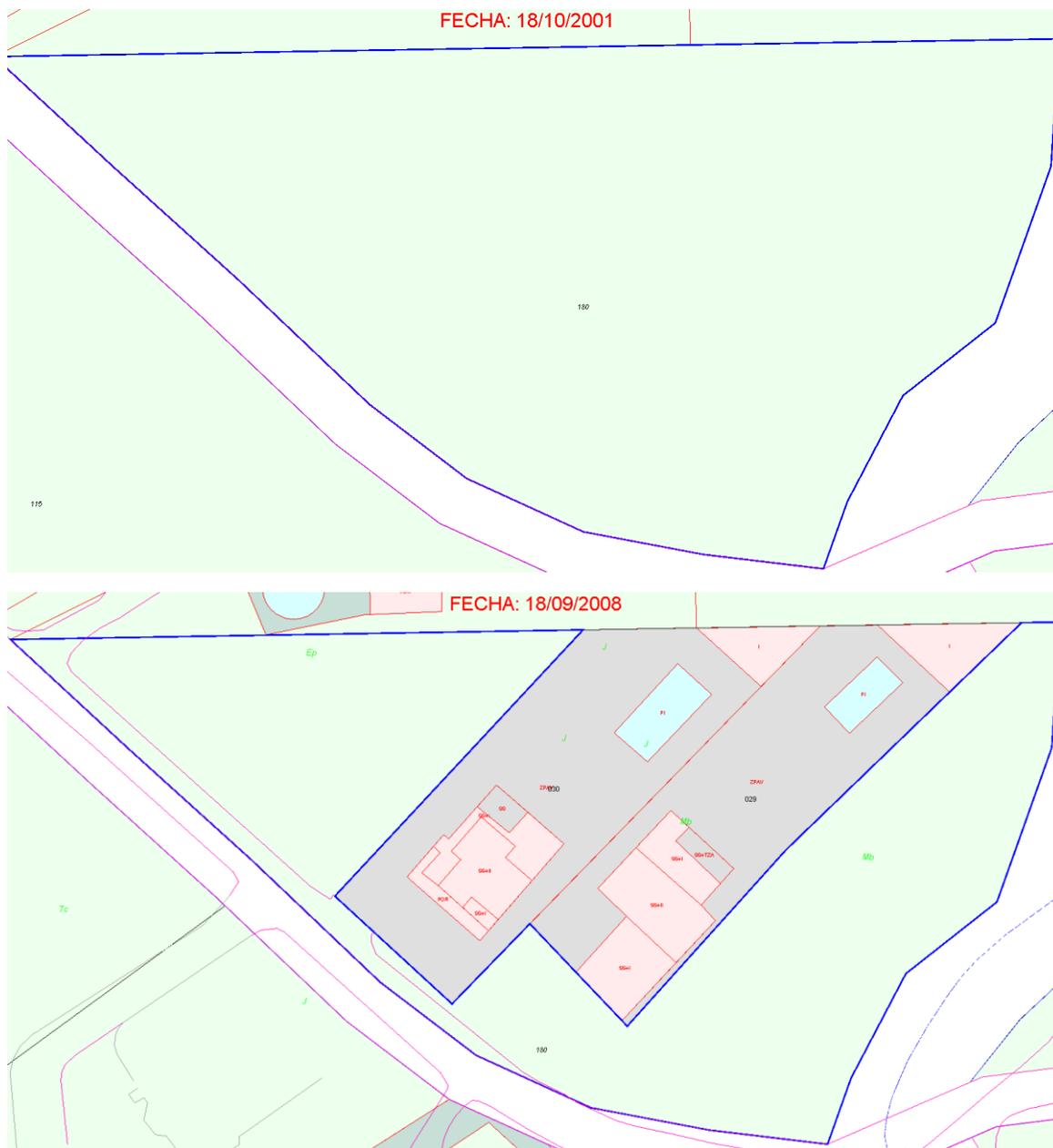
El apartado cuarto, a su vez, reitera el mandato de que no podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación, segregación o división sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que integre el control previo municipal que los titulares de las Notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente. Esta redacción contrasta con la introducida por Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre que imponía la necesidad de licencia.

Por su parte, el apartado sexto destaca ahora que, para las inscripciones de parcelación, segregación o división, los registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes, en los términos previstos en la legislación básica estatal.

Es claro, por tanto, que la normativa urbanística aplicable parte de un concepto amplio de parcelación no limitado estrictamente al concepto hipotecario de división o segregación, resultando aplicable a cualesquiera actos o negocios jurídicos mediante los cuales se articule un fraccionamiento del terreno que pueda vulnerar la norma prohibitiva.

3. Expuesto en los fundamentos anteriores que la normativa urbanística sobre parcelaciones puede resultar aplicable en supuestos de inmatriculación de fincas, procede ahora examinar si el registrador ha justificado suficientemente los elementos fehacientes que permiten considerar que se ha producido una parcelación no documentada formalmente como tal, pues ya se ha afirmado que no son suficientes las meras sospechas o conjeturas o la exigencia de una prueba del hecho negativo de que «no se ha formado por división o segregación de otra mayor», que provocaría la aplicación generalizada de la citada normativa prohibitiva a todo supuesto de inmatriculación, lo que desde luego resulta injustificado.

En el presente caso, el registrador califica basándose en la consulta a la cartografía catastral histórica, de la que resulta que hasta el año 2008, la parcela cuya inmatriculación se pretende formaba parte integrante de la parcela 180 del polígono 5; es decir, no tenía existencia autónoma como parcela catastral, sino que era parte de otra mayor, la 180, que no ha podido ser identificada con finca registral alguna.



Si atendemos a los antecedentes catastrales la parcela 180 tenía una superficie catastral de 5.433 metros cuadrados, que en el año 2008 pasan a 3.234 metros.

En la cartografía actual, en el recinto correspondiente a la antigua parcela 180 pueden apreciarse tres parcelas diferenciadas: la actual parcela 180 de 3138 metros cuadrados, la parcela con referencia «(...)SW» de 1150 metros cuadrados, y la parcela con referencia «(...)UW» de 1.049 metros cuadrados.

Igualmente, la antigua parcela 180, antes de descomponerse en varias parcelas, tenía como titular catastral a doña M. C. C., causante de la herencia en el título previo aportado.

En la partición, la finca a inmatricular, inventariada con el número cuatro, se adjudica a don E. M. C., que por los antecedentes catastrales correspondería a la parcela con referencia «(...)SW» de 1.150 metros cuadrados; y la finca que se identifica con la parcela 180/5, inventariada con el número veinte, se adjudica a don M. y doña C. M. C., por mitades indivisas.

Por su parte, la parcela con referencia «(...)UW» de 1.049 metros cuadrados, según los antecedentes catastrales tenía como titular a doña R. M. M. C., hermana de los anteriores y heredera junto a ellos respecto a la causante doña M. C. C, según el título de herencia.

Por lo que a tenor de los datos que constan en los títulos públicos presentados y los antecedentes catastrales, que el registrador puede consultar en ejercicio de sus competencias, concurren elementos objetivos que permiten sostener que la finca que se pretende inmatricular procede de otra mayor justificando la existencia de indicio de parcelación de finca rústica sin acreditar ningún tipo de control municipal.

Resulta aplicable, por tanto, lo dispuesto en el artículo 91.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en cuanto a la exigencia de acreditar un acto que integre el control previo municipal que permita descartar la existencia de una parcelación contraria a la ordenación aplicable.

Las alegaciones de la recurrente deberán plantearse ante el mismo órgano urbanístico competente en orden a la obtención de la oportuna licencia u otro acto administrativo que reconozca la existencia individualizada de la parcela, como asimilada a fuera de ordenación (cfr. de la Ley Hipotecaria 174.2 de la citada ley o similar, y Resolución de 15 de diciembre de 2021).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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, 29 de noviembre de 2023.–Firmado electrónicamente por la Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. V., la Subdirectora General de Nacionalidad y Estado Civil, María del Mar López Álvarez (conforme a la disposición adicional cuarta del Real Decreto 453/2020, de 10 de marzo).