

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 4572** *Resolución de 29 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de San Vicente del Raspeig, por la que se suspende la inscripción de una escritura de extinción de condominio previa segregación.*

En el recurso interpuesto por don Conrado Gómez Bravo, notario de San Vicente del Raspeig, contra la calificación del registrador de la Propiedad de San Vicente del Raspeig, don Antonio José Sánchez del Campo Ferrer, por la que suspende la inscripción de una escritura de extinción de condominio previa segregación.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 20 de abril de 2023 ante el notario de San Vicente del Raspeig, don Conrado Bravo López, con el número 853 de protocolo, subsanada por diligencia de fecha 25 de mayo de 2023, don M. G., doña M. C. y doña M. G. C. F. y doña M. C. S., como propietarios de las fincas registrales 15.152 y 16.752 del Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig, los tres primeros en cuanto a una sexta parte indivisa cada uno de ellos y la cuarta en cuanto a tres sextas partes, llevaron a cabo las siguientes operaciones: a) desvinculaban *ob rem* las fincas 15.152 y 16.752; b) segregaban de la finca registral 16.752 un local en planta baja de 377,40 metros cuadrados; c) a la finca resultante número uno-B se vinculaba *ob rem* una mitad indivisa de la finca 15.152; d) a la finca resultante número uno (resto) se vinculaba *ob rem* una mitad indivisa de la finca 15.152, y e) se disolvía el condominio de las fincas de la siguiente manera: para los hermanos C. F., por terceras partes indivisas, el local segregado, y a doña M. C. S., la finca resto en pleno dominio.

Según constaba en el Registro: la finca 16.752 era un local comercial en planta baja de un edificio dividido horizontalmente; la finca 15.152 era un solar, y ambas estaban vinculadas *ob rem* por ser una unidad de destino.

Se acompañaban los siguientes documentos: licencia de segregación y vinculación *ob rem* simultánea, donde se autorizaba a la segregación del local comercial indicándose que a cada una de las fincas resultantes de la segregación se le vinculaba *ob rem* 432,60 metros cuadrados de la finca registral 15.152, y declaración responsable de obras de acondicionamiento.

II

Presentada el día 7 de agosto de 2023 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En relación a la escritura otorgada en San Vicente del Raspeig el 20/04/2023, ante su Notario Conrado Gómez Bravo, protocolo número 853/2023, presentada/tramitada por C. S., M., a las 13:30:00 del día 07/08/2023, con el número de entrada 4822, asiento 2354 del Diario 149, y de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y

concordantes de su Reglamento, pongo en su conocimiento que he resuelto, suspender la inscripción en base a los siguientes:

Hechos:

Por el título presentado don M., doña M. C., doña M. G. C. F. y doña M. C. S. como propietarios de las fincas registrales 16752 y 15152, los tres primeros en cuanto a una sexta parte indivisa cada uno de ellos y la cuarta en cuanto a tres sextas partes, llevan a cabo las siguientes operaciones:

1. Desvinculan *ob rem* las fincas 15152 y 16752.
2. Segregan de la finca registral 16752 un local en planta baja de 377,40 m2.
3. A la finca resultante número uno-B se vincula *ob rem* una mitad indivisa de la finca 15152.
4. A la finca resultante número uno (resto) se vincula *ob rem* una mitad indivisa de la finca 15152.
5. Se disuelve el condominio de las fincas de las siguiente manera:
 - A los hermano [sic] C. F. por terceras partes indivisas el local segregado y a doña M. C. S. la finca resto.

Según consta en el registro:

- La finca 16752 es un local comercial en planta baja de un edificio dividido horizontalmente.
- La finca 15152 es un solar.
- Ambas están vinculadas *ob rem* por ser una unidad de destino.

Se acompañan los siguientes documentos:

- Licencia de segregación y vinculación *ob rem* simultánea, donde se autoriza a la segregación del local comercial indicándose que a cada una de las fincas resultantes de la segregación se le vincula *ob rem* 432,60 m2 de la finca registral 15152.
- Declaración responsable de obras de acondicionamiento.

Sin embargo no pueden llevarse a cabo las operaciones registrales solicitadas por lo [sic] siguientes defectos de carácter subsanable:

Tal y como se realiza esta operación implica una parcelación presunta de la finca registral 15152 lo cual requiere necesariamente una licencia del Ayuntamiento donde de manera clara y concreta se autorice a la división del solar o bien que declare su innecesariedad; no entendiéndose suficiente una licencia de segregación de local con admisión de vinculación *ob rem* de metros determinados de una finca.

Fundamentos de Derecho:

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 98 de su Reglamento, impone al Registrador la obligación de calificar los documentos de toda clase en cuya virtud se solicita que se practique la inscripción.

Conforme el artículo 232 del decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, está sujeto a licencia las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo. El artículo 247 dispone que toda parcelación, segregación o división de terrenos, quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el ayuntamiento declare su innecesariedad. De conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal, las notarías y los registros de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, resolución administrativa en la que se acredite el otorgamiento de la licencia o su innecesariedad, que las primeras deberán testimoniar en el documento. Asimismo, las notarías y los registros de la

propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste.

Por su parte el artículo 26 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 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. En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

Esta exigencia de licencia se extiende no sólo a los casos de división o segregación material de una finca, sino a los actos análogos de división jurídica o, como señala la doctrina, "reveladores de actos de parcelación". En este sentido la D.G.S.J. y F.P. en resoluciones de 5 de junio de 2022, 14 de marzo de 2023, dispone que ante la multitud de casuísticas en los supuestos de parcelación presuntas la calificación registral debe quedar circunscrita a la valoración de la concurrencia de supuestos objetivos de parcelación, debidamente justificados, y a la eventual exigencia de intervención municipal en forma de licencia o declaración de innecesariedad. En resolución de 20 de julio de 2020 señala que es exigible licencia para los actos que, aun no siendo formalmente de división de terrenos, en la práctica se asimilen a ella.

En este caso en la propia licencia de segregación de local se lleva a cabo la vinculación *ob rem* de unas superficies determinadas a cada una de las fincas resultantes de la división del local, lo que implica una clara adscripción exclusiva de uso, es decir la configuración jurídica adoptada supone constituir realmente dos entidades con autonomía tal que les permite ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí. Es decir, en la práctica se divide el solar finca 15.152.

Tal como se redacta el título es necesario que se lleve a cabo la división de la finca 15.152 y que la misma este amparada por una licencia específica de división de solar, ya que no se entiende válida una licencia de división de otra finca con adscripciones de metros cuadrados en vinculación *ob rem*. También sería válido que el Ayuntamiento de manera expresa entienda que conforme a Ley no es necesaria la licencia de división de solar, pero debe existir una declaración concreta de conformidad con los principios de especialidad hipotecaria de los artículos 1, 9, 13 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

Por otro lado, la admisibilidad de esta fórmula de vinculación *ob rem* sería enormemente compleja y afectaría al principio de especialidad registral y claridad en la publicidad registral. Piénsese que se divide por cuotas no el dominio de la finca 15.152 sino la vinculación *ob rem*, y que una cuota a su vez se divide por cuotas de titularidad al existir tres hermanos en una de las fincas principales. Conforme a la unidad de destino, no habría similitud de titularidades entre las fincas locales surgidas de la segregación y la finca solar vinculada *ob rem* por cuotas.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho,

Resuelvo suspender la práctica de la/s operación/es registral/es solicitada/s por los defectos antes vistos.

Se practicarán las notificaciones prevenidas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de sesenta días a contar desde la última notificación, de conformidad con el artículo 323 de dicha Ley.

San Vicente del Raspeig (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio José Sánchez del Campo Ferrer registrador/a de Registro Propiedad de San Vicente del Raspeig a día diecisiete de octubre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Conrado Gómez Bravo, notario de San Vicente del Raspeig, interpuso recurso el día 8 de noviembre de 2023 mediante escrito con los siguientes fundamentos de Derecho:

«I.—Fundamenta el Sr. Registrador su calificación en la reiterada doctrina de la D.G.S.J. y F.P. de que la exigencia de licencia de parcelación o segregación se extiende, no sólo a los casos dichos, sino también a otros análogos que revelen identidad en su finalidad. Y cita el Sr. Registrador las resoluciones de 5 de junio de 2.022 y 14 de marzo de 2.023 para extraer de ellas que “ante la multitud de casuísticas en los supuestos de parcelación presuntas la calificación registral debe quedar circunscrita a la valoración de la concurrencia de supuestos objetivos de parcelación, debidamente justificados (...)”; precisamente por esto la DG, en diferentes resoluciones (12 de julio de 2010, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012 y 2 de enero y 15 de abril de 2013), ha exigido que existan indicios suficientes, reveladores de fa finalidad última parcelatoria. En la nota de calificación, el único indicio al que se alude es el texto de la licencia incorporada, la cual ha sido emitida por el Ayuntamiento, y, por tanto, en ningún caso debería considerarse como un elemento para valorar la finalidad del acto jurídico, ya que la voluntad de las partes se plasma en un momento posterior y en un sentido distinto a la redacción del acto administrativo.

Así, a juicio de este Notario, no se puede presumir la voluntad de los otorgantes, como dirigida a una parcelación de terrenos, de lo expresado en el texto de la licencia, que atribuye la titularidad *ob rem* por metros determinados, pues se limita a dividir métricamente por iguales partes la superficie total de la finca vinculada. Ante ello, los otorgantes, en el cuerpo de la escritura, estipulan la vinculación *ob rem* de la finca por mitades indivisas, esto es, cuotas ideales de aquélla, para lo cual no se apoyan en el acto administrativo, que, por otra parte, es bien sabido que no es necesario para el establecimiento de la meritada vinculación.

Entendemos que los indicios de parcelación en que se ha de apoyar la calificación registral no pueden reducirse a una interpretación de la voluntad presunta de las partes, sino que deben estar sustentados en elementos jurídicos (v. gr. antecedentes sobre la misma finca, ventas sucesivas de cuotas indivisas) o de hecho (v. gr. existencia de elementos divisorios, construcciones separadas o independientes). En el caso que nos ocupa, la parcela que se vincula *ob rem* por mitades indivisas es un solar, sin acceso a la vía pública, que cumple la función de patio trasero, con acceso a ambos locales resultantes de la división, sin ningún tipo de división material o elementos constructivos.

II.—Por otra parte, cabe también plantearse cuál es el interés jurídico que se pretende proteger con la negativa a inscribir.

Si lo que se pretende es que la vinculación *ob rem* no acceda al Registro de la Propiedad sin la autorización o conocimiento de la Autoridad Administrativa competente, no puede sostenerse, pues, como se ha repetido, de la licencia que autoriza la división de los locales se desprende también la autorización para vincular *ob rem* partes de la finca. En consecuencia, el Ayuntamiento, titular del interés jurídico protegido, tiene conocimiento y presta el consentimiento a las operaciones contenidas en el instrumento, sin que, a juicio de este Notario, sea obstáculo que la autorización de la vinculación *ob rem* en el cuerpo de la licencia se haga por metros determinados.

Si de lo que se trata es de evitar el acceso al Registro de nuevos asentamientos o núcleos poblacionales, no amparados por el correspondiente acto administrativo, dicho fin no se ajusta al acto calificado, por la propia naturaleza del objeto, ya descrita anteriormente.

III.—Por último, en relación con el último defecto apuntado por el Sr. Registrador, referido a la complejidad que esta operación entrañaría desde el punto de vista registral, y sin entrar a valorar la infracción de los principios de especialidad y claridad, no se justifica, a juicio de este esta [sic] Notario, por las propias observaciones de la nota de calificación. Así, en el párrafo anterior, admite el Sr. Registrador que “sería válido que el Ayuntamiento de manera expresa entienda que conforme a Ley no es necesaria la licencia de división de solar”; es decir, que la obtención de la conformidad administrativa en el sentido que solicita otorgaría al acto acceso al Registro de la Propiedad, sin que dicho acto allane o simplifique la técnica jurídica a aplicar a las operaciones registrales.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 26 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; 232 y 247 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de julio de 2010, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012 y 2 de enero y 15 de abril de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de julio de 2020, 5 de junio de 2022 y 14 de marzo y 3 de mayo de 2023.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de una escritura de extinción de condominio, previa segregación, por la que los propietarios de dos fincas registrales llevan a cabo las siguientes operaciones: desvinculan *ob rem* las fincas 15.152 y 16.752; segregan de la finca registral 16.752 un local en planta baja de 377,40 metros cuadrados; a la finca resultante número uno-B se vincula *ob rem* una mitad indivisa de la finca 15.152, y a la finca resultante número uno (resto) se vincula *ob rem* una mitad indivisa de la finca 15.152.

Según consta en el Registro de la Propiedad: la finca 16.752 es un local comercial en planta baja de un edificio dividido horizontalmente; la finca 15.152 es un solar, y ambas están vinculadas *ob rem* por ser una unidad de destino.

Se acompañan los siguientes documentos: licencia de segregación y vinculación *ob rem* simultánea, donde se autoriza a la segregación del local comercial indicándose que a cada una de las fincas resultantes de la segregación se le vincula *ob rem* 432,60 metros cuadrados de la finca registral 15.152, y declaración responsable de obras de acondicionamiento.

El registrador considera que tal y como se realiza esta operación implica una parcelación presunta de la finca registral 15.152 lo cual requiere necesariamente una licencia del Ayuntamiento donde de manera clara y concreta se autorice a la división del solar o bien que declare su innecesidad; no entendiéndose suficiente una licencia de segregación de local con admisión de vinculación *ob rem* de metros determinados de una finca.

Argumenta que, en este caso en la propia licencia de segregación de local se lleva a cabo la vinculación *ob rem* de unas superficies determinadas a cada una de las fincas resultantes de la división del local, lo que implica una clara adscripción exclusiva de uso, es decir la configuración jurídica adoptada supone constituir realmente dos entidades con autonomía tal que les permite ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí. Es decir, en la práctica se divide el solar, finca 15152.

También argumenta la admisibilidad de esta fórmula de vinculación *ob rem* sería enormemente compleja y afectaría al principio de especialidad registral y claridad en la publicidad registral.

Por ello considera que es necesario que se lleve a cabo la división de la finca 15.152 y que la misma este amparada por una licencia específica de división de solar, ya que no se entiende válida una licencia de división de otra finca con adscripciones de metros cuadrados en vinculación *ob rem*. También sería válido que el Ayuntamiento de manera expresa entienda que conforme a Ley no es necesaria la licencia de división de solar, pero debe existir una declaración concreta de conformidad con los principios de especialidad hipotecaria de los artículos 1, 9 y 13 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

2. El objeto del presente expediente se limita a determinar si es ajustada a Derecho la calificación registral basada en la diferente interpretación del negocio formalizado y amparado en una licencia municipal de segregación.

En particular, el registrador considera necesario formalizar y obtener licencia específica para la división de la finca registral 15.152, vinculada *ob rem* a la finca objeto de segregación y que, a su juicio, es objeto también de división de forma indirecta o presunta.

Dicha interpretación no puede ser compartida a tenor del contenido del negocio documentado.

En efecto, los titulares registrales de la finca matriz proceden a segregarla con la preceptiva licencia municipal, pues esto no se discute, y a modificar la relación jurídica ya existente entre dicha finca y el solar colindante, que se encuentra vinculado *ob rem* a aquélla.

Al dividirse en dos fincas resultantes, la nueva relación jurídica con el solar colindante se resuelve mediante la respectiva vinculación *ob rem* de cada finca resultante con una cuota indivisa de dicho solar, aclarándose en diligencia notarial de subsanación que la vinculación es con la cuota indivisa, esto es, sin referencia a superficie concreta.

De esta forma, resulta clara la voluntad de las partes de que el solar colindante sea de titularidad común, mediante la atribución de la titularidad de respectivas cuotas indivisas a los propietarios de los dos locales resultantes, sin que exista pacto alguno de asignación de uso exclusivo de porción determinada del mismo que podría justificar, en su caso, una licencia específica.

Por lo que atendiendo al contenido del negocio que se pretende inscribir no resulta exigible licencia o pronunciamiento administrativo adicional relativo al solar colindante que se mantiene indiviso.

Tampoco se comparte el criterio del registrador en cuanto a la complejidad de la fórmula jurídica adoptada, pues precisamente se trata de una solución que permite ordenar los regímenes de propiedad caracterizados por la existencia de elementos privativos y otro de titularidad común cuyo destino sigue en cuanto a titularidad y cargas a aquéllos.

Como puso de relieve la Resolución de esta Dirección General de 22 de abril de 2016, la configuración jurídica de la titularidad de una finca registral con el carácter *ob rem* respecto de otras tiene como consecuencia esencial que su titularidad viene determinada mediatamente por la titularidad de las fincas principales al igual que ocurre con las servidumbres prediales; la titularidad de la finca *ob rem* corresponde, pues, a quien ostente la titularidad de la finca principal. Como se afirmó en la Resolución de 29 de noviembre de 2007, los elementos vinculados son titularidades *ob rem*, que no pueden seguir un régimen jurídico distinto al del elemento principal a que están adscritos (por lo que –en caso entonces analizado– la hipoteca de la vivienda unifamiliar conlleva la de la participación indivisa que le está vinculada, máxime cuando elemento principal y vinculado aparecen descritos expresamente).

Existe vinculación *ob rem* entre dos (o más) fincas, cuando se da entre ellas un vínculo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de las mismas –

que han de pertenecer a un mismo dueño— por existir una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio (vid. Resolución de este Centro Directivo de 3 de septiembre de 1982).

3. Ahora bien, la licencia de segregación aportada no sólo contempla la vinculación *ob rem* del solar colindante, sino que parece suponer, sin la precisión adecuada, la atribución *ob rem* de metros cuadrados concretos a cada finca resultante, pero como se ha explicado, esta división material no se encuentra contenida en el documento presentado, ni en el informe de validación gráfica aportado.

Por tanto, existen dudas objetivas en cuanto a si el Ayuntamiento ha autorizado la segregación considerando, con carácter condicionante, la vinculación a cada elemento resultante de metros cuadrados concretos del solar colindante, lo que no resultaría acorde con la escritura calificada, pues exigiría atribuir derechos de uso exclusivo o la propia segregación del mismo, o bien, por el contrario, simplemente la referencia de la licencia a metros supone un mera división ideal o abstracta de la superficie total, lo que adolecería de cierta imprecisión que podría ser aclarada con el informe técnico al que se remite la propia licencia, si del mismo resulta con claridad que la finca registral vinculada *ob rem* se mantiene indivisa, tal y como refleja la escritura calificada.

Por lo que es en este sentido en el que debe confirmarse la calificación, al ser la licencia determinante de las condiciones en que puede efectuarse la segregación pretendida.

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

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

Madrid, 29 de enero de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.