

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 343** *Resolución de 27 de noviembre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Dehesa El Toril S.L., Sociedad Unipersonal, contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Talavera de la Reina nº 2, por la que se deniega la inscripción del testimonio de una sentencia firme.*

En el recurso interpuesto por la compañía mercantil «Dehesa El Toril, S.L., Sociedad Unipersonal», contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina número 2, doña María Mercedes Jorge García, por la que se deniega la inscripción del testimonio de una sentencia firme.

#### Hechos

I

En virtud de mandamiento de fecha 4 de marzo de 2008 se remite al Registro de la Propiedad de Talavera número 2 el testimonio de una sentencia firme dictada el 28 de febrero de 2006 por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Talavera de la Reina, por la que se estima una demanda declarativa de propiedad y se ordena al Registrador que se practiquen las rectificaciones procedentes. Presentado ese mandamiento en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro Propiedad de Talavera 2. Notificación de calificación desfavorable. Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del reglamento hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don Miguel Jiménez Pérez, el día 01/04/2008, bajo el asiento número 1.363, del tomo 27 del libro diario y número de entrada 1.382, que corresponde al documento expedido por el Juzgado Primera Instancia n.º 2 de Talavera de la Reina, con el número 50/08 de autos, de fecha 04/03/2008, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes Hechos y fundamentos de Derecho. Hechos: En virtud del mencionado documento se sigue a instancia de don Santiago Galán y Dehesa El Toril, S.L.U., contra doña María de la Caridad Galán García y Gonzalo Galán Mateos, con el fin de que sean practicadas las inscripciones o rectificaciones registrales pertinentes a fin de adecuar la realidad registral. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 521, 522, 699 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el art. 78 del RD de 4 de julio de 1997 por el que se aprueban las Normas complementarias sobre inscripción en el Registro de los Actos de Naturaleza Urbanística; el art. 17 de la Ley 8/2007, de 27 de mayo, de Suelo; los arts. 54 y 63 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el Decreto 242/2004, de 27 de julio, de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico, los artículos 24 y 25 de la L 19/1997, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias, la OM de 27 de mayo de 1958 y el art. 80 del Reglamento de inscripción del actos de naturaleza urbanística aprobado por RD 1093/1997, de 4 de julio, art. 47 del Reglamento Hipotecario y RDGRN de 14-10-2005. Primero: La sentencia presentada no contiene datos necesarios para practicar las inscripciones en el Registro: 1) No se expresan las fincas sobre las que deben practicarse las inscripciones. Del examen del Registro y de la documentación aportada parece deducirse que las fincas afectadas son las registrales 1.499 (al sitio Cañabotas inscrita a favor de María Caridad Galán García y Gonzalo Galán Mateo) y 1.500 (al sitio Cerro de la Herradura, inscrita a

favor Santiago Galán Galán y Dehesa El Toril, S.L.). 2) No se determinan las rectificaciones que deben hacerse en el Registro. 3) Para la segregación de parte de una finca debe describirse conforme a la legislación hipotecaria la porción segregada con expresión de su superficie y linderos, así como la expresión del lindero de la finca matriz por la que se ha efectuado la segregación. Para la agrupación o agregación de una finca a otra debe describirse la finca resultante conforme a la legislación hipotecaria. Conforme a lo anterior, se solicita resolución judicial aclaratoria sobre: 1) fincas registrales afectadas; 2) descripción de la porción segregada (especialmente en cuanto a su superficie) y lindero por el que se realiza la segregación; 3) descripción de la finca resultante de la agrupación o agregación de la porción segregada con la otra finca de los demandantes y 4) aclaración sobre si debe realizarse alguna otra rectificación en cuanto a los linderos de las fincas afectadas. (Se acompañan notas simples informativas de las fincas registrales 1.498 –El Campero–, 1.499 –Cañabotas– y 1.500 –Cerro de la Herradura– de Velada). Segundo: Para la inscripción en el Registro de la segregación de una finca rústica debe acompañarse licencia municipal de segregación o certificado municipal del que resulte que dicha licencia no es necesaria. También deberán respetarse las unidades mínimas de cultivo o, en su caso, acreditar que concurre alguna de las excepciones legales que permiten el fraccionamiento por debajo de la unidad mínima de cultivo (agregación del resto de la finca matriz segregada –Cañabotas– a otra finca colindante de los mismos propietarios –El Campero– o autorización de la Consejería de Agricultura para la segregación realizada). Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta calificación podrá interponerse recurso en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación, en la forma prevista en el artículo 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria, mediante escrito dirigido a la Dirección General de los Registros y del Notariado o alternativamente solicitar en el plazo de quince días calificación, en la forma prevista en el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, mediante escrito dirigido al Registrador sustituto que corresponda según el cuadro de sustituciones rotativo previsto en dicho Real Decreto. En ambos casos, el escrito correspondiente se presentará en este Registro de la Propiedad o en cualquier otro Registro de la Propiedad o en las oficinas previstas en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. El Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad o este Registro le podrán informar sobre el Registro que en cada momento sea competente para efectuar la calificación sustitutiva antes mencionada. También podrá presentar reclamación contra la calificación directamente ante el Juzgado de Primera Instancia de Toledo en el plazo de dos meses. Todo ello sin perjuicio de poder ejercitar ante los tribunales las demás acciones que legalmente le competen conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria. Conforme a la Ley Orgánica 15/1999, se informa que los datos de las partes obrantes en el libro diario, se incorporan a los ficheros automatizados existentes en el Registro, conservándose con carácter confidencial, sin perjuicio de remisiones de obligado cumplimiento, para realizar las funciones propias de la actividad registral. La identidad del Registrador responsable será la del titular del Registro en cada momento. El asiento practicado queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce los efectos derivados de la publicidad registral. Se advierte que el presente contrato puede quedar sujeto a las normas de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de Contratación. Se hace constar que la vigencia del asiento de presentación quedará automáticamente prorrogada por sesenta días a partir del momento en que conste acreditada en este Registro de la Propiedad la recepción de la última comunicación correspondiente. Talavera de la Reina a diez de abril del dos mil ocho. El Registrador de la Propiedad, Fdo.: María Mercedes Jorge García».

II

Contra la anterior nota de calificación, don Miguel Jiménez Jiménez, en nombre y representación de la compañía mercantil «Dehesa El Toril, S.L., Sociedad Unipersonal»,

interpone recurso contra la denegación de la inscripción en base entre otros a los siguientes argumentos: que se trata de una sentencia estimatoria de una demanda iniciada con base en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria; que está dirigida a la adecuada rectificación registral de los asientos inexactos provenientes de un defecto en el título inscrito; que el juicio declarativo se ha sustanciado con todos aquellos a los que los asientos concedían algún derecho; que hay que estar a lo establecido en esta sentencia para hacer coincidir la escritura otorgada el 3 de enero de 1984 por la que se protocolizó la partición por los herederos de los copropietarios originarios, con la intención de las partes de que habría que haber segregado el apéndice sur de la finca de «Cañabotas» para incorporarlo al lote de mis representados; que la propia sentencia establece cuál debe ser el linde de «Cañabotas» por el sur; que los planos aún aclaran más ese extremo; que la segregación ya se había realizado en el documento privado de 1959 y en la escritura de 1984, si bien no fue inscrita precedentemente en el Registro de la Propiedad por errores o incongruencias de los que adolecía dicha escritura; en definitiva se está solicitando la rectificación de un asiento registral, sin que ello lleve consigo una segregación de finca alguna sino la adecuación de la realidad registral a lo que ha sido declarado en sede jurisdiccional; y que en ningún momento existe una superficie menor a la unidad mínima de cultivo, dada la extensión de las fincas afectadas, y aunque se entendiera que existe la precitada segregación se agregaría automáticamente a la finca colindante por lo que tampoco quedaría infringida.

### III

La Registradora emitió informe el día 2 de junio de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias; artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística; artículo 47 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de este Centro Directivo de 8 de mayo de 1978, 25 de enero de 1999, 17 de febrero de 1999 y 29 de diciembre de 2005.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de una ejecutoria dictada en un juicio declarativo de nulidad de escritura pública y de rectificación de los asientos del Registro de la Propiedad, por la que se determina la línea divisoria entre las fincas de los demandantes y la de los codemandados; y se declara que una pequeña porción situada al sur de la línea divisoria queda segregada de su finca matriz y pertenece a los demandantes.

La Registradora alega dos defectos que impiden la inscripción: primero, la falta de datos necesarios para practicar la inscripción, en concreto, a) de la identificación de las fincas registrales afectadas; b) de la descripción de la finca segregada especialmente en cuanto a su superficie y lindero por el que se efectúa la segregación; c) descripción de la finca resultante de la agrupación o agregación de la porción segregada con la otra finca de los demandantes; d) aclaración de si debe realizarse alguna rectificación de los linderos de las fincas afectadas. Y segundo, a) que falta licencia municipal de segregación y b) acreditar que se cumple con la unidad mínima de cultivo.

2. En cuanto al primer defecto, debe distinguirse. En cuanto a la identificación de las fincas registrales afectadas, es cierto que la claridad y precisión que deben rodear a los asientos registrales, hubieran aconsejado una expresión individualizada del tomo, libro y número de las fincas afectadas. Pero de los datos resultantes del título presentado, en donde constan titulares, fecha y Notario autorizante de los títulos de adquisición, término de situación y denominación de las fincas afectadas, son suficientes para identificarlas, como llega a hacer la propia Registradora en su nota de calificación. Lo mismo ocurre con relación al lindero por donde se efectúa la segregación, pues de la propia sentencia resulta

que lo que se pretende es la constatación registral de la línea divisoria entre ambas fincas, que se describe literalmente en la sentencia, así como de la segregación de la porción controvertida situada al sur de esa línea, por lo que queda suficientemente identificada por dónde se efectúa. Máxime cuando se acompañan a la sentencia planos levantados pericialmente en el curso del proceso, y que se archivarán en el Registro. A lo sumo sería conveniente que el presentante corroborara estas circunstancias mediante instancia privada, sin necesidad de resolución judicial aclaratoria (cfr. artículo 110 Reglamento Hipotecario). En ella también podría aclararse si debe realizarse alguna rectificación de los linderos de las fincas afectadas, pero sin que sea requisito necesario para practicar la segregación el que se actualicen los linderos, pues ningún precepto lo exige. Estos aspectos, por tanto, no constituyen defectos que impidan la inscripción.

3. En lo que sí debe confirmarse la nota de calificación es en la necesidad de expresión de la superficie de la finca segregada (artículos 47 y 51 del Reglamento Hipotecario), siendo circunstancia necesaria para practicar la segregación y ulterior agrupación o agregación a la finca de los demandantes. En ningún momento se expresa esa superficie, aunque sí se aportan planos, pero de los que no resulta claramente la superficie segregada. Esta expresión numérica de la superficie segregada sí que exige resolución judicial aclaratoria, o escritura pública con todos los interesados, sin que pueda realizarse unilateralmente por el presentante, dada la trascendencia que tiene en el contenido de los derechos inscritos. Por eso también debe confirmarse la nota en cuanto a la falta de descripción de la finca resultante de la agrupación o agregación de la porción segregada con la otra finca de los demandantes, pues al no conocer la superficie segregada tampoco se puede determinar la superficie resultante de la agrupación o agregación.

4. En cuanto al defecto segundo, relativos a la falta de licencia administrativa para la segregación, debe igualmente confirmarse la nota de calificación. Tiene este Centro Directivo ya declarado (véase Resolución de 17 de febrero de 1999) que la inequívoca exigencia legal de la pertinente licencia o de la declaración municipal de su innecesariedad, para la división de terrenos obligan a confirmar el defecto impugnado sin que el hecho de que se trate de una escritura otorgada en cumplimiento de una sentencia firme pueda desnaturalizar tal conclusión so pretexto del general deber constitucional de cumplir las resoluciones judiciales firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española). Dicho deber debe cohonestarse con la eficacia relativa de la cosa juzgada (cfr. artículo 1.252 del Código Civil), 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. artículos 11.3 y 182 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–), de modo que en función del genérico deber de cumplimiento de las resoluciones judiciales, no puede concluirse sin más que una sentencia 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). El hecho de que los títulos rectificadores fueran de fecha anterior a la legislación del suelo de 1990, cuando no había ningún obstáculo legal para inscribir segregaciones sin licencia, no impide la necesidad de acreditar autorización administrativa en la actualidad, pues es ahora cuando se rectifican esos títulos y se procede a una segregación que entonces no se había contemplado.

5. Respecto del cumplimiento de las normas relativas a la unidad mínima de cultivo, aunque no se conozca la superficie objeto de segregación, la ulterior agregación a otra finca de los demandantes que ya supera la unidad mínima de cultivo permite entender cumplidas las exigencias establecidas por la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, debiéndose en esto darse la razón al recurrente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto al defecto primero letras a) y d) y el defecto segundo letra b) y confirmar la nota de calificación de la Registradora en cuanto al defecto primero letras b) y c) –en cuanto a la necesidad de

expresión de la superficie– y segundo letra a) –necesidad de licencia de segregación– en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 27 de noviembre de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.