

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2742 *Resolución de 13 de enero de 2025, 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 Aracena, por la que se suspende la inscripción de una escritura de herencia y segregación.*

En el recurso interpuesto por don J. M. V. D. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Aracena, don Eduardo Fernández Estevan, por la que se suspende la inscripción de una escritura de herencia y segregación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 22 de noviembre de 2021 por el notario de Huelva don Francisco José Ábalos Nuevo, con el número 2.193 de protocolo, se formalizó escritura de herencia de don I. V. D. y doña C. D. C. y segregación.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Aracena, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 1571 año 2024.

Asiento N.º: 15, Diario 2024.

Presentado el 14/05/2024

Presentante: Ábalos Nuevo, Francisco José.

Interesados: I.V.D., C.D.C., J.M.V.D., Antonio V.D., F.J.V.D., I.V.D., C.D.C., J.M.V.D., A.V.D., F.J.V.D., I.V.D., C.D.C., J.M.V.D., A.V.D., F.J.V.D., I.V.D., C.D.C., J.M.V.D., A.V.D., F.J.V.D.

Naturaleza: escritura pública.

Objeto: herencia.

Protocolo N.º: 2193/2021.

Notario: Francisco José Ábalos Nuevo.

Fecha: 22/11/2021.

Don Eduardo Fernández Estevan, registrador de la Propiedad de Aracena, provincia de Huelva., de acuerdo con lo establecido en los Art. 18 y 19 bis L.H., presentado el documento arriba relacionado, notifico la siguiente calificación negativa:

Hechos:

1.º En el título presentado se procede a la herencia de don I. V. D. y doña C. D. C., no acompañándose copia de los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad.

2.º Verificándose una segregación, no se acredita la presentación de esta escritura en el Ayuntamiento en el plazo de los tres meses siguientes a su concesión o notificación, sin que con tal finalidad se haya requerido al señor Notario.

3.º Las coordenadas georreferenciadas de la finca segregada y del resto de la matriz que ahora se acompañan no coinciden con las que figuran en la escritura ni con las recogidas en la licencia.

4.º No se hace constar si la finca segregada es de secano o regadío. De ser de secano, se infringe la extensión de la unidad mínima de cultivo, aspecto que se advierte en la licencia concedida

Fundamentos de Derecho:

1.º De conformidad con los artículos 76 y 78 del Reglamento Hipotecario, es necesario acompañar los certificados de defunción y del registro general de actos de última voluntad, como expresamente advierte el señor Notario.

2.º El artículo 66 de la LOUA (hoy 91 de la LISTA) exigía, so pena de caducidad, la presentación de la escritura en el Ayuntamiento en los tres meses siguientes a la concesión de la licencia, entendiéndose cumplido este requisito con el requerimiento hecho con tal fin al Notario. Esta advertencia consta en la licencia de segregación. No queda acreditada en la diligencia extendida por el Secretario-Interventor cuándo fue presentada en el Ayuntamiento la copia de la escritura que contiene la segregación.

3.º La segregación es un acto sujeto con carácter imperativo a la georreferenciación (artículo 10 de la Ley Hipotecaria), resultando una evidente discrepancia entre las resultantes del informe técnico (certificado catastral de identidad de parcela) y las que figuran tanto en la escritura como en la licencia.

4.º Como dispone el artículo 26 de la Ley de modernización de explotaciones agrarias, en toda inscripción de finca rústica se hará constar si es de secano o regadío, teniendo en cuenta la importancia que esta circunstancia tiene para valorar si la finca segregada tiene o no una extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, ya que de ser de secano estaría por debajo de la citada unidad, sin que se alegue la concurrencia de alguna de las excepciones del artículo 25 de la misma Ley (cuya realidad corresponde apreciar a la Administración autonómica), por lo que la sanción sería la nulidad que proclama el artículo 24 de la misma Ley, sanción cuya advertencia ya se contenía en la licencia.

Acuerdo:

En virtud de la anteriormente expuesto, suspendo el asiento solicitado por defectos subsanables.

Contra esta calificación (...).

Aracena, fecha de la firma electrónica. El registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Eduardo Fernández Estevan registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Aracena a día cuatro de septiembre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. V. D. interpuso recurso el día 15 de octubre de 2024 alegando, resumidamente, lo siguiente:

«Hechos.

Primero. (...).

Tercero A) 1.º En el título presentado se procede a la herencia de don I. V. D. y doña C. D. C., no acompañándose copia de los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad.

Dicho defecto ya fue subsanado, a requerimiento del Sr. Registrador con carácter previo a la calificación efectuada, no obstante, junto con el presente escrito se vuelve a aportar la documentación solicitada.

Tercero B) 2.º Verificándose una segregación, no se acredita la presentación de esta escritura en el Ayuntamiento en el plazo de los tres meses siguientes a su concesión o notificación, sin que con tal finalidad se haya requerido al señor Notario.

En este sentido, conviene recordar que la presentación de la escritura ante el Excmo. Ayto. de Encinasola (Huelva) de conformidad con lo dispuesto en el art. 91 LISTA, es un requisito puramente administrativo que no imposibilita la inscripción de las operaciones contenidas en el título, por lo que constando al Sr. Registrador la obtención de la licencia con carácter previo a la segregación llevada a cabo, no existirían obstáculos para llevar a cabo su inscripción.

Si bien, a fin de cumplir con lo exigido por el Sr. Registrador, ya se aportó Diligencia de constancia emitida por el Sr. Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Encinasola (Huelva), la cual se emitía «para hacer constar que de conformidad con lo establecido por el artículo 66.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, obligación recogida también por el actual artículo 91.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), se presentó en estas dependencias Municipales la escritura pública de manifestación y adjudicación de herencias, otorgada el día 22 de noviembre de 2021 por el notario D. Francisco José Ábalos Nuevo, con el número de protocolo 2193, que contiene testimonio íntegro de licencia de agregación y segregación otorgada por Resolución de Alcaldía 375/2021 de fecha 12 de noviembre de 2021.»

De esta forma, debería quedar sobradamente acreditada la correcta presentación de la escritura de referencia y por tanto, cumplido el mencionado trámite administrativo, desconociendo los motivos por los que el Sr. Registrador no estima acreditados tales extremos ni qué trascendencia jurídica puede tener la falta de presentación de dicha escritura a efectos registrales.

No obstante, y a fin de acreditar tales extremos, se acompaña al presente escrito copia del resguardo de presentación y copia de la escritura pública presentada firmada por el Excmo. Ayuntamiento de Encinasola.

Tercero C) 3.º Las coordenadas georreferenciadas de la finca segregada y del resto de la matriz que ahora se acompañan no coinciden con las que figuran en la escritura ni con las recogidas en la licencia.

En este sentido, dispone el art. 10 LH lo siguiente: (...).

En lo que afecta al presente procedimiento de inscripción, conviene poner en relación dicho precepto con lo dispuesto en el inmediatamente anterior. De esta forma, establece el art. 10 LH que: «El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo, el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas.»; mientras que por su parte el art. 9 LH establece que: «Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

En este sentido, en el supuesto que aquí nos trae, en la operación de agregación llevada a cabo en el título, mantiene una cabida 607.055 m²; de la que se segrega una parcela con una cabida de 282.699 m²; y resta una finca matriz con una cabida de 324.356 m².

Trasladada dicha operación a la Dirección General del Catastro, por el resultado de dichas operaciones se conforma como finca segregada la finca catastral con referencia 21031A0070022700001E, con una cabida de 284.152 m²; mientras que resta

como finca matriz la finca catastral con referencia 21031A007001580000ID con una cabida de 326.024 m²; lo que hace una cabida total de ambas parcelas ascendente 610.176 m². De ambas fincas catastrales se ha aportado al Sr. Registrador IVG (Informe de Validación Gráfica) en la que se contienen las medidas georeferencias [sic].

En consecuencia, las discrepancias de cabida existentes, serían las siguientes:

Superficie título Superficie Catastro Diferencia.

21031A007001580000ID (Matriz) 324.356 326.024 -1.668.

21031A007002270000IE (segregada) 282.699 284.152 -1.453.

Total: 607.055 610.176 -3.121.

De esta forma, en atención a lo dispuesto en los arts. 9 y 10 LH, la discrepancia existente entre la representación gráfica y la descripción literal supone un [sic] correspondencia del 99.49 %.

O dicho de otra forma, el defecto de cabida de la inscripción pretendida, supone un -0,51 % de la superficie total de ambas parcelas.

En este sentido, el Sr. Registrador fundamenta su decisión sosteniendo que «la segregación es un acto sujeto con carácter imperativo a la georreferenciación (artículo 10 de la Ley Hipotecaria), resultando una evidente discrepancia entre las resultantes del informe técnico (certificado catastral de identidad de parcela) y las que figuran tanto en la escritura como en la licencia.

Resulta revelador la incorrección del Sr. Registrador a la hora de fundamentar su decisión, dicho sea con los máximos respetos y en estrictos términos de defensa, en tanto que, si bien el certificado catastral de identidad de las parcelas recoge las coordenadas georreferenciadas; ni la escritura pública, ni la licencia urbanística acompañan coordenadas georeferencias por lo que la única discrepancia radica en la superficie.

No se argumenta, ni se motiva por parte del Sr., Registrador si dichas discrepancias imposibilitan la correcta identificación de las parcelas o la correcta diferenciación de los colindantes, contraviniendo con ello lo dispuesto en el art. 199.1 LH, a tenor del cual «el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio».

No obstante, el Sr. Registrador ni tan siquiera razona o motiva las causas de denegación de la inscripción, simplemente se limita a señalar la falta de concordancia de las coordenadas georreferenciadas en la certificación catastral con las de la escritura pública y la licencia (a pesar de que éstas no existan).

Así pues, debemos traer a colación la doctrina de esa Dirección General, resumida en la Resolución de 22 de noviembre de 2021 y otras citadas en ella, relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza del siguiente modo:

a) 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).

En el presente supuesto, no existe o no se manifiesta por parte del Sr. Registrador la coincidencia con otra base gráfica inscrita o con el dominio público; la invasión de colindantes o que se pretenda encubrir otro negocio jurídico.

Respecto al negocio jurídico resulta indubitado que no se encubren otros negocios traslativos, en tanto que la operación de agregación/segregación responde a operaciones de liquidación y adjudicación hereditaria, como ha quedado acreditado.

Respecto a la invasión del dominio público o fincas colindantes, también debe quedar descartado en tanto que se pretende la inscripción de una menor cabida a la recogida en la certificación catastral, por lo que mal se compadece la pretendida inscripción con la invasión a colindantes.

Por último, en el paraje apenas existen bases gráficas inscritas, sin que se haya manifestado por el Sr. Registrador que alguna pueda verse afectada.

b) 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.

En este sentido, procede comparar la configuración catastral existente a fecha de 01.01.2020, que era la siguiente:

[se inserta imagen].

Con la representación gráfica catastral existente a fecha del presente escrito:

[se inserta imagen].

Como se puede apreciar, la base territorial, o en palabras de esa Dirección General, «las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación»; resultan completamente idénticas.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

A este respecto, no existía representación gráfica previa, no obstante, las descripciones literales contenidas en el título son las resultantes de las operaciones de agregación/segregación llevadas a cabo, manteniéndose inalterados los colindantes.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «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».

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

En el presente procedimiento no ha existido discrepancia alguna por parte de colindantes o de otros posibles interesados en la inscripción, por lo que no han existido alegaciones que pudiese tener en cuenta el Sr. Registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

Como ya hemos expuesto con anterioridad, en el presente supuesto, el Sr. Registrador no ha especificado ni motivado los criterios en los que fundamenta su juicio de identidad, más allá de remitirse a unas coordenadas inexistentes (las de la escritura pública y la licencia urbanística [sic]).

Tercero D) 4.º No se hace constar si la finca segregada es de secano o regadío. De ser de secano, se infringe la extensión de la unidad mínima de cultivo, aspecto que se advierte en la licencia concedida (...).

En este sentido, dispone la resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza; lo siguiente:

Grupo 1.º Unidad mínima de cultivo que se fija:

Secano, 3,50 hectáreas. Regadío, 0,25 hectáreas.

Términos municipales: Alájar, Almendro (El), Almonaster la Real, Alosno, Aracena, Aroche, Arroyomolinos de León, Berrocal, Cabezas Rubias, Cala, Cala.as, Campillo (El), Campofrío, Cañaverale de León [sic], Castaño [sic] del Robledo, Cerro de Andévalo (El), Cortecón, Cortegana, Cortelazor, Cumbres de Enmedio, Cumbres de San Bartolomé, Cumbres Mayores, Encinasola, Fuenteheridos, Galaroza, Granada de Riotinto (La), Granada (El), Higuera de la Sierra, Hinojales, Jabugo, Linares de la Sierra, Marines (Los), Minas de Riotinto, Nava (La), Nerva, Paymogo, Puebla de Guzmán, Puerto-Moral, Rosal de la Frontera, Sanlúcar de Gadiana, San Silvestre de Guzmán, Santa Ana la Real, Santa Bárbara de Casa, Santa Olalla de Cala, Valdearco, Valverde del Camino, Villanueva de las Cruces, Villanueva de los Castillejos, Zalamea la Real, Zúñiga.

Así pues, la unidad mínima de cultivo para las rústicas de secano en el término municipal de Encinasola está establecida en 3,50 hectáreas (35.000 m²); teniendo la finca segregada una cabida de 28,2699 hectáreas (282.699 m²) y restando a la finca matriz una cabida de 32,4356 hectáreas (324.356 m²).

De esta forma, resulta más que evidente que no se incumple la unidad mínima de cultivo de ninguna de las fincas en cuestión, superándola en más de 200.000 metros cuadrados.

Cuarto. En definitiva, a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales no debe procederse a la inmatriculación de las fincas solicitadas, limitándose a emplear menciones y causas genéricas que, a juicio de esta parte, no han sido debidamente fundadas, por lo que existiendo además herramientas a disposición de los Registros de la Propiedad las cuales permitirían averiguar las características de la finca, tales como las representaciones gráficas disponibles o la propia cartografía catastral, siendo, por tanto, el Registro de la Propiedad el que mejor puede investigar todos aquellos extremos con mayor facilidad, al tener disponibilidad plena sobre toda la información registral, tanto de la Finca objeto, como del resto de fincas colindantes, entiende esta parte que es plenamente procedente la inmatriculación.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes.

Fundamentos de Derecho.

I. (...).

IV.–Derecho sustantivo.–.

Resulta de aplicación lo dispuesto en el Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria y más concretamente lo recogido en los siguientes artículos:

Artículo 9 (...).

Artículo 10 (...).

Artículo 198 (...).

Igualmente resulta aplicable la doctrina emanada de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, y en este sentido, conforme a la Resolución de 22 de noviembre de 2021 y otras

citadas en ella, procede reiterar, una vez más, la doctrina de este Centro Directivo relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza del siguiente modo:

a) 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).

b) 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.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «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».

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

La calificación registral tiene que tener una motivación suficiente, con el desarrollo necesario, para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. No basta tampoco la cita rutinaria de las normas legales, ya que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma, como se sostiene en la Resolución de 2 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

«Debe recordarse la doctrina de la DGRN... cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla expresa también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación.

De este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los

que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran [sic] ser relevantes para la resolución del recurso.

También ha mantenido la DGRN que no basta con la mera cita rutinaria del precepto legal, sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación del mismo ha de efectuarse, ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma».

Dichas cuestiones han sido igualmente resueltas por la jurisdicción ordinaria en Sentencias como la dictada por la Sección 10.ª de la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid de fecha 15.11.23, y las que en ella se citan donde se establecía lo siguiente:

«La mayor o menor cabida de un inmueble no empece a su identidad (SS. 4.5.1928 y 1.3.1954) y la medida superficial es un dato secundario de la identificación, para la cual, conocida su naturaleza y situación, bastan los linderos (S. 9.11.1949) y es que, en el caso que nos ocupa, la finca aparece determinada por sus cuatro puntos cardinales y puede trasladarse topográficamente sobre el terreno» (STS 1.ª rec. 1659/1994, 16.10.1998; también sobre la identificación topográfica, STS 1.ª 604/2003, 20.6).

«No deja de ser frecuente la discordancia entre la realidad física de los predios y la que se les atribuye en los correspondientes asientos registrales, sin que ello obste a la precisa identificación de los mismos» (STS 1.ª 685/2002, 6.7) «al deducirse del informe pericial la perfecta ubicación física si bien con un defecto registral de cabida» (STS 1.ª 112/2012, 13.3).

«Es cierto que la doctrina general en sede de identificación se refiere a la necesidad de fijar con claridad y precisión la situación, cabida y linderos, pero ello no significa que circunstancias como las diferencias de cabida o que no se consignen los linderos acarree la indeterminación de la finca (art. 1471 CC, S. 2 de febrero de 1994), porque lo relevante es que se acredite que el terreno litigioso es aquel al que el título dominical se refiere» (STS 1.ª cit. 1015/2004)».

Por todo lo expuesto,

Solicito, que se revoque la calificación recurrida y, en consecuencia se acuerde practicar la inmatriculación de las fincas contenidas en el título de referencia, y todo ello por ser de Justicia que respetuosamente pido».

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 de la Constitución Española; 9, 10, 29, 98 y 205 de la Ley Hipotecaria; 3, 11 y 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de septiembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de diciembre de 2020, 4 de noviembre de 2021 y 6 de marzo de 2024.

1. La presente Resolución tiene por objeto una escritura de herencia y segregación.

El registrador, en su nota de calificación, señala, resumidamente, los siguientes defectos: «1.º En el título presentado se procede a la herencia de don I. V. D. y doña C. D. C., no acompañándose copia de los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad 2.º Verificándose una segregación, no se acredita la presentación de esta escritura en el Ayuntamiento en el plazo de los tres meses siguientes a su concesión o notificación, sin que con tal finalidad se haya requerido al señor Notario. 3.º Las coordenadas georreferenciadas de la finca segregada y del resto de la matriz que ahora se acompañan no coinciden con las que figuran en la escritura ni con las recogidas en la licencia. 4.º No se hace constar si la finca segregada es de secano o regadío. De ser de secano, se infringe la extensión de la unidad mínima de cultivo, aspecto que se advierte en la licencia concedida».

En el informe señala el registrador rectifica el cuarto de los defectos (en lo relativo a la extensión inferior a la unidad mínima de cultivo).

2. En primer lugar, debe señalarse que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Consecuentemente, la documentación aportada por el recurrente, con su escrito de recurso, no puede ser tenida en cuenta en la presente resolución, sin perjuicio de que pueda presentarse nuevamente en el registro y obtener una nueva calificación.

3. En relación con el primero de los defectos, el apartado primero del artículo 76 del Reglamento Hipotecario dispone que: «En la inscripción de bienes adquiridos por herencia testada se harán constar las disposiciones testamentarias pertinentes, la fecha del fallecimiento del causante, tomada de la certificación respectiva, y el contenido del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad».

Consecuentemente, este primer defecto debe ser confirmado.

4. En relación con el segundo defecto de la nota de calificación, esta Dirección General, en su Resolución de 18 de abril de 2023, manifestó lo siguiente:

«Respecto a la apreciación por parte del registrador de la caducidad de la licencia urbanística, esta Dirección General en su Resolución de 22 de julio de 2019, citada por la recurrente, señaló que de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo y en concreto el artículo 173.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la caducidad de las licencias urbanísticas no opera automáticamente, sino que exige un acto declarativo, previa la tramitación del correspondiente expediente, en el que además se ha de dar audiencia al interesado.

En efecto, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección Quinta, de 21 de diciembre de 2000, resume la doctrina jurisprudencial del citado Tribunal, expresada en numerosas sentencias, en relación con el instituto de la caducidad de las licencias municipales de obras y los requisitos que deben concurrir para que se declare la caducidad, que es la siguiente:

«1.º La caducidad no opera automáticamente, sino que exige un acto declarativo, previa la tramitación del correspondiente expediente.

2.º La caducidad exige que haya plena constancia de la inequívoca voluntad del titular de la licencia de abandonar la obra y su proyecto de construir.

3.º Para su declaración no basta con la simple inactividad del titular sino que será precisa una ponderada valoración de los hechos, ya que no puede producirse a espaldas de las circunstancias concurrentes y de la forma en que los acontecimientos se sucedan.

4.º Al suponer la caducidad un poderoso impedimento para el ejercicio de auténticos derechos adquiridos, siempre ha de ser interpretada con carácter restringido».

En este sentido, el vigente artículo 141 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, señala:

«1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella, salvo para las actuaciones que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de estas.

Estos plazos se computarán a partir del día siguiente al de la notificación de la licencia y se suspenderán cuando el interesado no pueda cumplir con ellos por causa imputable a la Administración.

2. Los plazos para iniciar y terminar las obras podrán prorrogarse justificadamente, antes de su vencimiento y por un periodo no superior al inicialmente acordado, mediante la presentación de una comunicación previa. La prórroga para iniciar las obras no podrá ejercitarse cuando se produzcan modificaciones en la ordenación urbanística vigente en el momento de otorgar la licencia.

3. El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, su caducidad, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido instada, procederá declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de ejecución por sustitución, en los términos del artículo 136, o bien, en su caso, el inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda.»

En similares términos, se pronunciaba el anterior artículo 173 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación Urbanística de Andalucía, y se desarrolla por el artículo 22 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y que constituye la normativa de aplicación al tiempo de dictarse el acto administrativo.

Por su parte, en lo que respecta a parcelaciones, el artículo 91, en su apartado cuarto, de la Ley 7/2021, señala 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 incorpore la georreferenciación precisa, que los titulares de las Notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente. Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el párrafo anterior.»

De esta forma reproduce el contenido del artículo 66 de la Ley 7/2002 que, en sus apartados quinto y sexto, citados expresamente en la licencia, establecía: «5. Las licencias municipales sobre parcelaciones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación

podrá ser prorrogado por razones justificadas. 6. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior».

5. En el presente expediente se trata de una escritura de herencia y segregación otorgada el día 22 de noviembre de 2021, para la que se acredita haber obtenido la licencia de fecha 12 de noviembre de 2021, y se advierte en la licencia de los dispuesto en el artículo 66 (apartados 5 y 6) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, entró en vigor el 23 de diciembre de 2021 por lo que, los actos administrativos se dictaron bajo la vigencia de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

El artículo 66, antes citado, es claro al establecer que las licencias municipales sobre parcelaciones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación y que la no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno.

Por lo que, tratándose de actos de parcelación, como excepción a la regla general en licencias urbanísticas, la norma andaluza establece una caducidad por ministerio de la ley, sin necesidad de declaración administrativa alguna –cfr. artículo 16.1 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales–.

Respecto al plazo de tres meses, se establece para la presentación de copia de la escritura en el Ayuntamiento respectivo, lo que supone que la escritura debe ser autorizada necesariamente dentro de dicho plazo, contado desde el otorgamiento o expedición de la licencia de segregación.

Si la escritura se otorga dentro de dicho plazo y sin embargo se notifica de forma efectiva transcurrido el mismo, como resulta del precepto, a efectos registrales no podrá considerarse caducada la licencia si la escritura contiene el requerimiento al notario para su presentación al Ayuntamiento, como se dijo en la citada Resolución de fecha 18 de abril de 2023.

Sin embargo, en la escritura que motiva el presente recurso, no consta dicho requerimiento, por lo que debe comprobarse si la escritura efectivamente se presentó en el Ayuntamiento en el referido plazo de tres meses desde el otorgamiento o emisión de la licencia.

De la documentación presentada en el Registro de la Propiedad, que fue objeto de calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria antes citado), consta una diligencia del Ayuntamiento de la presentación de la escritura, pero no consta la fecha de su presentación, al objeto de comprobar que se realizó dentro de los tres meses a la fecha del otorgamiento o emisión de la licencia, bajo pena de caducidad de la misma, conforme al antes citado artículo 66 (apartados 5 y 6) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, sin perjuicio de que, conforme a ese mismo precepto, el plazo de presentación pueda ser prorrogado por razones justificadas.

Por todo ello, el defecto debe ser confirmado, con carácter subsanable, mientras no se acredite que la presentación se hizo en plazo.

6. El tercer defecto de la nota de calificación es el relativo a que «las coordenadas georreferenciadas de la finca segregada y del resto de la matriz que ahora se acompañan no coinciden con las que figuran en la escritura ni con las recogidas en la licencia».

El recurrente manifiesta en su escrito de recurso lo siguiente: «En este sentido, en el supuesto que aquí nos trae, en la operación de agregación llevada a cabo en el título, mantiene una cabida 607.055 m²; de la que se segrega una parcela con una cabida de 282.699 m²; y resta una finca matriz con una cabida de 324.356 m². Trasladada dicha operación a la Dirección General del Catastro, por el resultado de dichas operaciones se

conforma como finca segregada la finca catastral con referencia 21031A007002270000IE, con una cabida de 284.152 m²; mientras que resta como finca matriz la finca catastral con referencia 21031A007001580000ID con una cabida de 326.024 m²; lo que hace una cabida total de ambas parcelas ascendente 610.176 m². De ambas fincas catastrales se ha aportado al Sr. Registrador IVG (Informe de Validación Gráfica) en la que se contienen las medidas georreferenciadas. En consecuencia, las discrepancias de cabida existentes, serían las siguientes: Superficie título Superficie Catastro Diferencia; 21031A007001580000ID (Matriz) 324.356 326.024: -1.668; 21031A007002270000IE (segregada) 282.699 284.152: -1.453; Total 607.055 610.176: -3.121».

De conformidad con el apartado b) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria «(...) la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: (...) b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

La segregación y la agrupación son supuestos en los que la legislación hipotecaria impone la obligatoriedad de aportar e inscribir la representación gráfica georreferenciada pudiendo ser alternativa a la catastral.

Cabe recordar que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de septiembre de 2017 señaló, en relación con la inmatriculación, que «(...) el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015, exige para inmatriculación de fincas en virtud de títulos públicos que exista identidad en todo caso, entre la descripción del título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica (...) y ello responde (...) a (la siguiente finalidad): que la finca que se inmatricule por vía del artículo 205 nazca ya a su vida registral plenamente coordinada desde el punto de vista geográfico, con el inmueble catastral. Coincidencia total que también se deduce del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, ya que la inmatriculación es un supuesto de incorporación-coordinación obligatorio en relación a la representación gráfica georreferenciada».

Esta doctrina sin embargo ha sido matizada por doctrina posterior (véase Resoluciones de 4 de noviembre de 2021 y 6 de marzo de 2024, entre otras), admitiendo la posibilidad de desplazamientos en la cartografía catastral, y permitiendo la inmatriculación con representación gráfica alternativa en caso de existencia de aquéllos. Además, en los supuestos de creación de nuevas fincas registrales, por vía de segregación, agrupación o las demás modificaciones de fincas registrales a las que se refiere el apartado b) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, se admiten representaciones gráficas alternativas (véase artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria), lo que exigirá la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para su inscripción (véase párrafo segundo del citado artículo).

Es durante la tramitación de este procedimiento (previo a la inscripción de la segregación) donde deberá dilucidarse la posibilidad o no de inscripción a la vista de las eventuales alegaciones de colindantes.

7. En el supuesto del presente expediente, existe una discrepancia de superficies entre las que resultan de las coordenadas georreferenciadas de la certificación catastral, pero no claramente respecto de las que resultan de la licencia municipal de segregación (que no las especifica). Pero no existiendo dudas de que existe correlación entre la escritura de segregación y la licencia concedida, aunque sí en la corrección de la representación gráfica aportada, lo que procede es la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria donde se apreciará la procedencia o no de la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada y por ende, la procedencia de la inscripción de la segregación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en cuanto a los defectos primero y segundo, y estimar el recurso en cuanto al tercero, revocando en ello la nota de calificación, en los términos resultantes 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, 13 de enero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.