

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2821 *Resolución de 1 de febrero de 2022, 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 Coria, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación en la que se pide inscribir sólo la finca resto y no la segregada.*

En el recurso interpuesto por don Andrés Diego Pacheco, notario de Coria, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Coria, don Alfonso López Villarroel, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación en la que se pide inscribir sólo la finca resto y no la segregada.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 24 de septiembre de 2021 ante el notario de Coria, don Andrés Diego Pacheco, con número 1.707 de protocolo, doña L. y don D. A. B. segregaron de la finca número 8.603 del Registro de la Propiedad de Coria lo siguiente: «Viales en Término Municipal de Coria (Cáceres), que forman parte de (...)»; después de dicha segregación, la finca matriz queda con una superficie de 1.062,07 metros cuadrados, solicitando los interesados únicamente la inscripción en el Registro del resto de finca matriz.

II

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

«Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones:

Hechos:

Con fecha 04/10/2021, N. T. G. presenta a las doce horas y cuarenta minutos, copia de escritura otorgada el veinticuatro de septiembre del año dos mil veintiuno, número de protocolo 1707/2.021, del Notario de Coria, don Andes Diego Pacheco, por la que, L. A. B., D. A. B. segrega de la finca finca [sic] número 8603 de Coria lo siguiente: viales en término de Coria, que forman parte de (...); después de dicha segregación la finca matriz queda con una superficie de 1062,07 m², sita en (...) de Coria, solicitando los interesados únicamente la inscripción del resto de finca matriz. Se acompaña la consolidación de la segregación, y un CD.

y que causa el asiento 782 del Diario 68.

Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de la inscripción solicitada en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho:

1) La celebración de un negocio jurídico de segregación exige inscribir la porción segregada con número diferente, expresando esta circunstancia al margen de la finca matriz, siendo una operación estrictamente tabular, no pidiendo inscribir únicamente el

resto de finca matriz, no obstante, la solicitud hecha en el título, no siendo aplicable el art. 47.3 R.H. al tratarse de una escritura de segregación y no de un acto o contrato que afecte al resto de una finca.

2) No consta base gráfica georreferenciada de la porción segregada, bien catastral, bien alternativa, presentada en la forma y con los requisitos exigidos legalmente, siendo ello preceptivo ni constituir un supuesto obligatorio de georreferenciación.

3) El soporte CD aportado junto al título inscribible relativo a la georreferenciación de la porción resto no respeta la delimitación de la finca matriz, derivándose una afectación de 17 m2 sobre el dominio público, además de no constar suscrito por ningún técnico competente, ni fecha de realización, ni datos del solicitante, etc..., no cumpliendo requisitos previstos en la legislación vigente.

Art. 18 LH y 98 RH; 47 RH; 9 y 10 LH; Resolución conjunta DGSJFP-DGC, de 26-X-2015, apartado séptimo.

Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada.

Contra esta calificación (...)

Coria, trece de octubre del año dos mil veintiuno. El Registrador (firma ilegible) Fdo.: Alfonso López Villarroel.»

III

Contra la anterior nota calificación, don Andrés Diego Pacheco, notario de Coria, interpuso recurso el día 10 de noviembre de 2021 mediante escrito en los siguientes términos:

«A) Hechos.

1. (...)

2. Extremos que se recurren.—Únicamente se recurre el defecto número 1. Básicamente, en la escritura de segregación se solicita la inscripción, únicamente, de la porción de resto de finca matriz y no de la finca segregada. El señor registrador afirma que la segregación es una operación estrictamente tabular, no pudiendo inscribir únicamente el resto de finca matriz, siendo necesario, por tanto, la necesaria inscripción de la finca segregada. Además, añade, no es de aplicación el artículo 47.3 del Reglamento Hipotecario.

Es la convicción del recurrente que, pese a ser la segregación una operación estrictamente tabular, es posible la inscripción solo del resto de finca matriz y, cuando exista la voluntad para ello del propietario de la finca segregada y se cumplan los requisitos legales para ello (fundamentalmente, la obtención de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la finca), accederá al registro dicha finca.

El propio artículo 47 del reglamento hipotecario reconoce, indirectamente, la posibilidad de que una segregación no acceda al registro y sí el resto de finca matriz, ya que en su párrafo segundo establece que «No será obstáculo para la inscripción de cualquier segregación; el que no hayan tenido acceso al Registro otras previamente realizadas. En estos, casos, en la nota al margen de la finca matriz se expresará la superficie del resto según el Registro». Por tanto, si puede acceder al registro una segregación y no otra previamente realizada y se anotaré al margen de la finca matriz la superficie del resto, el texto legal reconoce la posibilidad de efectuar operaciones tabulares sobre la finca sin que acceda al registro una segregación previamente efectuada.

A mayor abundamiento, ese propio centro directivo, en su resolución de 13 de marzo de 2018, afirma que:

“Como ha señalado este Centro Directivo en las Resoluciones de 7 de julio y 2 de septiembre de 2016 o 7 de septiembre de 2017, debe tenerse en cuenta el supuesto especial que para la constancia registral de la representación gráfica suponen los casos previstos en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, así como cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación.

En tales casos es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada o el resto, según los casos), sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria). Y ello por aplicación de la previsión del propio artículo 47 y del artículo 50 del Reglamento Hipotecario cuando señalan que se hará constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en ésta la representación gráfica de la finca) cuando esto ‘fuere posible’.” (...)

Por tanto, se infiere que la inscripción de la porción segregada podrá acceder al registro en un momento posterior (cuando se obtengan las coordenadas georreferenciadas de la finca) y, mientras tanto, el resto de finca matriz, si está perfectamente identificada y sus vértices georreferenciados, podrá, en este momento, acceder al registro.

B) Fundamentos de Derecho.—Mis afirmaciones son apoyadas por las propias Resoluciones citadas, así como por la propia Ley y Reglamento Hipotecario.»

IV

Mediante escrito, de fecha 23 de noviembre de 2021, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 8 y 9 de la Ley Hipotecaria; 47 del Reglamento Hipotecario; el apartado quinto de 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; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de octubre de 2016 y 13 de marzo de 2018.

1. En una escritura de segregación se solicita que sólo se inscriba la porción resto y no la segregada.

El registrador rechaza tal posibilidad diciendo que no resulta aplicable el párrafo tercero del artículo 47 del Reglamento Hipotecario, al tratarse de una escritura de segregación y no de un acto o contrato que afecte al resto de una finca tras segregaciones previas no inscritas.

El notario autorizante y recurrente considera que sí resulta aplicable el citado párrafo, e invoca la Resolución de 13 de marzo de 2018. A su juicio, «la inscripción de la porción segregada podrá acceder al Registro en un momento posterior (cuando se obtengan las coordenadas georreferenciadas de la finca) y, mientras tanto, el resto de finca matriz, si

está perfectamente identificada y sus vértices georreferenciados, podrá, en este momento, acceder al registro».

2. El artículo 47 del Reglamento Hipotecario establece que «siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca matriz, así como la descripción de la porción restante (...)».

Además, como dice la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de octubre de 2016 «el artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, configura la incorporación de la representación gráfica con carácter preceptivo 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». Como ya afirmaron las Resoluciones de 2 y de 21 de septiembre de 2016, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación. Interpretarlo en sentido contrario conllevaría un régimen jurídico distinto en cuanto a la identificación gráfica de las mismas para la segregación frente a la división, siendo ambas operaciones registrales con idénticos requisitos tanto civiles como administrativos».

Por su parte, 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, establece en su apartado quinto, punto 4, lo siguiente:

«En las segregaciones, la regla general implica que habrá de inscribirse y coordinarse la representación gráfica georreferenciada tanto del resto de la matriz como de la porción segregada. Sin embargo, cuando se trate de fincas registrales con segregaciones o expropiaciones pendientes, que no hayan accedido al folio registral de la matriz y en las que no sea posible la determinación de la finca restante, la inscripción gráfica georreferenciada podrá limitarse exclusivamente a la parte segregada».

Por tanto, nunca ha habido duda alguna de que en una segregación resulta preceptiva la inscripción de la porción segregada con número diferente, y, tras la Ley 13/2015, inscribiendo además su correspondiente georreferenciación.

3. En el caso que nos ocupa, en que una finca registral única se fracciona en dos porciones, una denominada segregación y otra, resto, el recurrente afirma la posibilidad de inscribir y georreferenciar tan sólo la porción resto y no inscribir ni georreferenciar la porción segregada en la misma escritura.

Pero tal posibilidad no existe ni resulta permitida en la legislación vigente.

Como señala la nota de calificación registral, y en contra de la opinión del recurrente, la posibilidad excepcional que contempla el párrafo tercero del artículo 47 no resulta de aplicación, pues no concurre el supuesto de hecho a que se refiere dicho precepto, consistente en que con anterioridad se hayan formalizado extrarregistralmente segregaciones que no hayan accedido al Registro. En tal caso, y sólo en tal caso, el Reglamento permite excepcionalmente que «los actos o contratos que afecten al resto de una finca, cuando no hayan accedido al Registro todas las segregaciones escrituradas, se practicarán en el folio de la finca matriz, haciéndose constar en la inscripción la superficie sobre que aquellos recaigan. Al margen de la inscripción de propiedad precedente se pondrá nota indicativa de la inscripción del resto, así como de la superficie pendiente de segregación».

Tal previsión reglamentaria excepcional tuvo por finalidad encontrar una solución de técnica registral que evitara el cierre registral que se podría producir cuando se otorgaba un negocio sobre el resto que quedaba de una finca tras varias segregaciones anteriores en el pasado no inscritas debidamente, y cuya inscripción previa no era posible ni razonable exigir al otorgante del negocio recaído tiempo después sobre el resto.

La experiencia ha demostrado que la aplicación de tan excepcional previsión reglamentaria, cuando procede aplicarla, conlleva consecuencias perturbadoras para la técnica registral y el buen funcionamiento de los índices y bases de datos registrales, como la de que bajo un mismo folio real, y con un mismo número de finca registral, hoy un mismo código registral único, se cobijan dos fincas distintas plenamente vigentes, esto es, dos objetos jurídicos inmobiliarios diferentes, con distinto historial jurídico para cada uno de ellos, y hasta con posible distinta titularidad y cargas: la finca llamada «resto», y la finca llamada «superficie pendiente de segregar».

Así por ejemplo, la finca correspondiente a la «superficie pendiente de segregar», aunque conserva su existencia y vigencia en los libros registrales, queda camuflada y casi oculta e indetectable en los índices informáticos y aplicaciones de gestión registral, por ejemplo frente a potenciales embargos contra su titular registral, al no tener número propio ni folio real propio, sino que aparece «tapada» por el identificador «único» y registro de la base de datos correspondientes a la finca llamada «resto».

En efecto, la solución técnica que ideó el párrafo tercero artículo 47 del Reglamento, pese a su loable intención, ha generado y genera importantes inconvenientes y disfunciones en los índices registrales y en la coherencia de las bases de datos registrales, e incluso puede suponer una vulneración práctica de la exigencia legal de que, conforme al artículo 8 de la ley, cada finca ha de tener «un número diferente y correlativo» y de que conforme al nuevo artículo 9 «los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador» y que para identificar cada finca, como objeto jurídico exclusivo y excluyente del derecho de propiedad, «el folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquella».

De hecho, la segregación es sustancial y esencialmente idéntica a la división, pues ambas son supuestos de fraccionamiento de un objeto jurídico inmobiliario único en dos o más objetos jurídicos nuevos y menores, y comparten los mismos requisitos civiles, administrativos y urbanísticos.

La existencia de la segregación como una modalidad específica de dividir o fraccionar fincas sólo se explica por históricos y hoy ya anacrónicos motivos prácticos de comodidad, y ha pervivido y hasta se ha consolidado por el más benévolo tratamiento fiscal otorgado en el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados al fraccionamiento de fincas cuando se utiliza la denominación de «segregación» (de modo que sólo tributa por el valor de la porción segregada y no del resto), que cuando se emplea la de «división» en que se tributa por el valor total.

4. Sea como fuere, lo cierto es que en el caso objeto del presente recurso no resulta de aplicación el párrafo tercero del artículo 47 del Reglamento Hipotecario, pues no estamos ante segregaciones pasadas no presentadas a inscripción ni inscritas debidamente cuando se presenta a inscripción un negocio jurídico sobre el resto tras dichas segregaciones pasadas no inscritas, sino que estamos ante una segregación que se efectúa ahora y que se rige por el párrafo primero, conforme a cuyo primer inciso «siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente».

Por tanto, el recurso que pretende que no se cumpla tan categórica exigencia, ha de ser desestimado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 1 de febrero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.