

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8161 *Resolución de 14 de marzo de 2023, 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 Alhama de Murcia, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don R. L. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Alhama de Murcia, don David Alejandro Rodríguez Sánchez, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura pública de subsanación, elevación a público de compraventa privada y apoderamiento otorgada el día 27 de septiembre de 2018 ante el notario de Alcantarilla, don Carlos de Andrés Vázquez Martínez, con el número 2.156 de protocolo, doña M. R. R., titular registral de la finca número 4.369 de Librilla, rústica de secano, de superficie de 1 hectárea, 34 áreas y 16 centiáreas, junto con los compradores, elevaron a escritura pública una compraventa que manifestaban haber realizado privadamente el día 10 de noviembre de 2011, señalándose un pago en metálico, realizando ahora la liquidación correspondiente. Se vendía el pleno dominio a los cuatro hermanos C. M., que adquirieron por cuotas indivisas cuatro porcentajes distintos: 26.523382%, 17.335852%, 18.020784% y 38.119982%.

La citada finca 4.369 de Librilla, se describía en el Registro de la Propiedad como rústica de secano, de superficie de 1 hectárea, 34 áreas y 16 centiáreas, «linda: Norte, ejidos de las casas de Ruipérez; Sur, tierras de herederos de Don J. P S.; Este, otras tierras de herederos de A. M.; y Oeste, tierras de la viuda de Don B. G.».

En la escritura, se rectificaba la descripción de la finca, incorporando certificado de topógrafo con coordenadas georreferenciadas, haciendo constar que la finca medía 84 áreas y 68 centiáreas, que era «parte de la Parcela 244 del Polígono», lindando por el norte con la parcela 243 y «resto de la Parcela 244», solicitando, además, la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Se otorgó el día 9 de abril de 2021 una escritura de rectificación y apoderamiento ante el mismo notario. Por esta escritura, los herederos de la vendedora y los compradores rectificaban la descripción de la finca para ajustarla a su descripción catastral y su superficie de 9.399 metros cuadrados y correspondencia con la parcela 244, lindando por el norte únicamente con la parcela 243 y solicitando la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento.

Escritura pública de subsanación, elevación a público de compraventa privada y apoderamiento otorgada en Alcantarilla ante el notario don Carlos de Andrés-Vázquez Martínez el día 27/9/2018, con número 2.156 de protocolo.

Se acompaña: 1.–Escritura pública de rectificación de descripción y apoderamiento otorgada en Murcia ante el notario don Carlos de Andrés-Vázquez Martínez el día 9/4/2021, con número 969 de protocolo. 2.–Diligencia de complemento de 14/1/2021. N.º de entrada 2872/2022. Asiento de presentación 1707 del Diario 183.

Nota de calificación.

Se efectúa la presente calificación de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

1. En la escritura calificada la titular registral de la finca 4.369 de Librilla, rústica de secano, doña M. R. R. elevan a escritura pública una compraventa que indican haber realizado el 10/11/2011, sin que se acompañe documento privado alguno y señalándose un pago en metálico, realizando ahora la liquidación correspondiente. Se vende el pleno dominio a los cuatro hermanos C. M. cuatro porcentajes distintos: 26.523382%, 17.335852%, 18.020784% y 38.119982%.

2. En la escritura de rectificación, los herederos de la vendedora y los compradores rectifican la descripción para adaptarla a catastro, solicitando el inicio del expediente del art. 199 LH.

Fundamentos de Derecho.

Dudas de la identidad.

1. La Res. De la DGSJYFP de 20-11-2019 resume su doctrina sobre inscripción de representaciones gráficas: “3. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse 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.” (...)

2. Por su parte la Resolución de 20-11-2019 expresa la necesidad de desarrollar el expediente del art. 199 LH para, tras sus actuaciones, pronunciarse sobre la inscripción de la representación gráfica: “Cuestión distinta, que no plantea directamente la calificación, es si con la inscripción de la representación gráfica pudiera encubrirse un negocio jurídico no documentado, a la vista de los indicios que se exponen, cuestión que también procederá valorar a la vista de las actuaciones realizadas”. En parecidos términos se expresan la Resoluciones de 31 de mayo y 10 de junio de 2022.

3. Por lo que refiere a la inscripción de los excesos de cabida (y de igual manera con los defectos de cabida), debe partirse del principio, ampliamente repetido en Resoluciones de la Dirección General (Resoluciones de 27-05-2005, 11-10-2005,

21-06-2004 y 01-9-2011 entre otras) que: a) la registración de un exceso de cabida stricto sensu sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral pre existente; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca; y d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

4. Señala el art 9 LH: “la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público (...)”. Por su parte, indica el art. 199: “El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio (...)”.

Esto es, las dudas del registrador pueden referirse a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita, como ha señalado reiteradamente la DGSJYFP (por todas, Res. 22/4/2016, 17/1/2018, 14/1/2019, 28/7/2021) tal y como ocurre en el presente caso.

En el caso que nos ocupa, tras la tramitación del expediente del art. 199 de la LH existen dudas que permiten entender que la nueva descripción y su georreferenciación que pretende acceder al Registro es resultado de operaciones, documentadas o no, que no han accedido al historial registral:

1.º No consta polígono ni parcela ni referencia catastral inscrita, atribuyéndose ahora polígono, parcela y dos referencias catastrales.

2.º De la descripción registral resultan exclusivamente cuatro linderos personales, apareciendo ahora en la planimetría catastral dos caminos públicos y en el PNOA tres caminos, uno de ellos dentro de los linderos de la finca.

3.º La importancia del defecto, representando casi un 30% de la superficie originaria (de 13.416 metros a 9.399 metros).

4.º Se extralimita la georreferenciación propuesta de los muros que se observan en el PNOA.

5.º Del examen de los antecedentes catastrales resulta con claridad un cambio sustancial de la morfología de la finca, que reflejaba casi sin variación la del punto 5.º La anterior morfología a la actual se observa también en las certificaciones catastrales incorporadas a la escritura que causó la inscripción de la georreferenciación de la colindante que se dirá posteriormente,

6.º En relación con lo anterior resulta del examen de la planimetría del Archivo histórico resulta que la finca tenía un camino lateral y otro por su lindero sur, con forma en pico (hoy desaparecida como si se hubiese realizado alguna permuta para lograr forma recta –siguiendo la línea del camino que se aprecia en la parcela 294–), y con un pasillo que entronca con otra porción de la misma finca. También resulta que la parcela 244 estaba formada por cuatro porciones; a, b, c y d, respondiendo la finca que pretende acceder a la que era la porción a –salvo el indicio gráfico de permuta citado–.

La citada parcela 244 se encuentra actualmente catastrada a nombre de los herederos de M. R. R. –la vendedora en la escritura de referencia–. Los antecedentes catastrales de las fincas catastrales afectadas (actuales 243 y 244) están en correlación con los indicados.

7. La georreferenciación propuesta, resultando parcialmente coincidente con la georreferenciación inscrita de la finca 14.596 de Librilla. Además, respecto dicha finca se encuentra presentada con 510/184 una propuesta de georreferenciación calificada inicialmente de forma negativa.

Parcelación sin licencia.

1. Centrándonos en la necesidad de licencia de segregación, es doctrina reiterada que, si bien, con carácter general, la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas, esta misma Sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 149.1.8.^a de la Constitución), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Murcia) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto jurídico en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable la exija para poder realizar legalmente el mismo.

Dispone el art. 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana: “2. 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”.

Y su Disposición final 2.^a establece: “Tienen el carácter de disposiciones establecidas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal por el artículo 149.1.8.^a y 18.^a sobre legislación civil, procedimiento administrativo común y expropiación forzosa y sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas, los artículos 26, ...”.

En cuanto a la legislación autonómica de aplicación, el artículo 105 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, señala que: Artículo 105. Parcelaciones. 1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el planeamiento, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano. 2. Todo acto de división, segregación o fraccionamiento de terrenos o parcelación queda sujeto a licencia conforme a lo dispuesto en esta ley, excepto que

traigan causa de un expediente de expropiación forzosa o estén amparadas en un proyecto de reparcelación aprobado definitivamente. 3. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de licencia o la declaración municipal de innecesariedad de la misma, de conformidad con la legislación estatal aplicable. Los notarios testimoniarán, conforme a la legislación notarial, el documento administrativo correspondiente.

En cuanto al suelo no urbanizable, calificación que ostenta la finca según el Registro, al ser rústica, el Artículo 107 expresa: 1. En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. 2. No se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza. Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en el planeamiento o por el organismo competente en razón de la materia.

Tanto la legislación estatal como la legislación autonómica determinan que el acto que nos ocupa está sujeto a licencia, y es la normativa hipotecaria, el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que complementa al Reglamento Hipotecario, la que resulta de aplicación para determinar la forma y efectos de la acreditación de esas licencias a los efectos del procedimiento registral. Así su artículo 79, si bien se halla encabezado por el epígrafe "Divisiones y segregaciones", se refiere en su párrafo primero, no sólo a los estrictos supuestos de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, sino también a todo supuesto en que, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surge duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, a cuyo efecto y para la definición y desarrollo de este concepto, remite a los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, y en este sentido amplio deben interpretarse aquellos términos de división o segregación que emplea el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, cuando ordena al registrador que para la inscripción de la división o segregación de terrenos ha de exigir que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad. (Res. 12/1/2015)

2. Modernamente, además, el concepto de parcelación ha trascendido la estricta división material de fincas para alcanzar la división ideal, comprensiva de todos aquellos supuestos en que, manteniéndose formalmente la unidad del terreno, se produce una división en la titularidad o en el goce del mismo, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participación en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos. E, igualmente, y en esta misma línea, la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del terreno no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y por tanto la calificación de la operación como reveladora de una parcelación ilegal. Como se reconoce y resume en las Res. De 16/9/2019 (dos, Región de Murcia).

Como señala la sentencia de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 17 de marzo de 2011, la parcelación ilegal constituye un proceso en el que se suceden los actos materiales y jurídicos con clara intención fraudulenta de parcelar un terreno no urbanizable, pretendiendo la creación de una situación irreversible, demostrativa de que con los actos realizados no se pretende destinar el terreno a su uso y destino natural y obligado, rústico y agrícola; actuación que se lleva a cabo con vocación urbanística que posibilita la formación de un núcleo de población.

En el caso de referencia, existen evidentes indicios de parcelación:

a) Según resulta del examen del PNOA y la cartografía catastral nos encontramos con toda claridad con cuatro parcelas separadas por muros, cada una de ellas con su

respectiva entrada y puerta de acceso, tres de ellas edificadas, dos con piscina, y una cuarta con la apariencia de solar a punto de ser objeto de construcción.

b) También se ha realizado una operación experimental: partiendo de la medición a mano alzada de la finca y de las distintas parcelas que resultan del PNOA, tenemos que de una finca de 9.258,64 –como 100%–, tendríamos unos porcentajes de: para 2.300,99 metros el 24.85%, para 1.612,59 metros arroja 14.17%, para 1660.5 metros arroja 17.93% y para 3.684,56 metros arroja 39.79%, porcentajes que no difieren en exceso de los vendidos, lo que apuntala la sospecha de haber vinculado la venta de participaciones a superficies concretas de finca.

Por todo ello, no puede practicarse la operación solicitada hasta la individualización registral de la porción de la que es titular la parte otorgante mediante la preceptiva licencia de segregación, individualización de la porción por segregación y georreferenciación (art. 9 LH)

No obstante, en cumplimiento del art. 79 del RD 4/7/1997 en aplicación de la doctrina de la Res. de 16/9/2019, se efectúa comunicación al Ayuntamiento de Librilla, quedando pendiente la calificación el resultado de esta comunicación.

Unidad mínima de cultivo.

Consecuencia de lo anterior es la vulneración o no de la UMC.

1. Incluso en caso de segregaciones reflejadas en escrituras antiguas y presentadas en momentos muy posteriores, debe ser observado lo dispuesto en materia de régimen de unidades mínimas de cultivo, en especial, el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio –norma adjetiva o procedimental– que refiere el deber del registrador de remitir copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente para que adopte el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio –cfr. Resolución de 25 de abril de 2014 o 15/5/2015–. En el caso, no se incorpora licencia de segregación pero se observa indubitadamente la presencia de una parcelación, arrojando –aproximadamente–, dos de las parcelas (o las cuatro, si mantiene el carácter de secano) superficies muy inferiores a las UMC de la Región de Murcia, que según Orden de 27/5/1958 y posteriormente Decreto 40/1997 de 6 de junio, por el que se establecen las UNM es de 2 has. secano, 0.20 regadío.

2. El artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, determina que: “1. La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

2. Serán nulos y no producirán efecto entre las partes ni con relación a tercero, los actos o negocios jurídicos sean o no de origen voluntario, por cuya virtud se produzca la división de dichas fincas, contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior. (...)”

3. Dijo en la Resolución de 13 de febrero de 2019, “corresponde a la Administración agraria apreciar la posible concurrencia de las excepciones reguladas en el actual artículo 25 de la Ley 19/1995, sin perjuicio de los recursos que el interesado pueda oponer contra la resolución administrativa que se dicte, y que permitirán, en caso de recurso contencioso-administrativo, la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad. Dicho control por parte de la Administración agraria autonómica debe entenderse sin perjuicio del control de legalidad urbanística por parte de la Administración municipal y autonómica, tanto en el cumplimiento de los requisitos de parcela mínima determinada en planeamiento, como en el impedimento de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico al margen de la ordenación, lo que se manifestará en alguna de las formas de intervención administrativa previa antes expuestas. En el suelo rústico, las prohibiciones que le afectan, tanto la vulneración de la unidad mínima de cultivo, como la parcelación de tipo urbanístico, que puede deducirse en ocasiones de

actos posteriores, deben considerarse cumulativas –cfr. las Sentencias de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2002 y 28 de junio de 2012–”

Por ello en cumplimiento del art. 80 del RD 4/7/1997 en aplicación de la doctrina de la Res. 16/11/2021, se efectúa comunicación a la Región de Murcia, quedando pendiente la calificación de la vulneración de la UMC del resultado de esta comunicación, advirtiendo que conforme el art. 80: “En el supuesto de que la resolución citada declarase la nulidad de la división o segregación, el Registrador denegará la inscripción”, como defecto insubsanciable que sería.

Fallo.

El Registrador abajo firmante ha decidido suspender la inscripción solicitada al haberse observado los indicados defectos: 1.–Dudas en la identidad de la finca, 2.–Parcelación sin licencia con infracción de UMC, en los términos relacionados.

Otras cuestiones.

Pendiente de calificación la respuesta ofrecida por el Ayuntamiento y la Región de Murcia, conforme los art. 79 y 80 del RD 4/7/1997.

La presente calificación no prejuzga ni condiciona calificaciones futuras a resultas de la aportación de nuevos documentos y/o subsanaciones del documento calificado.

Ante la presente calificación negativa el interesado podrá (...)

Alhama de Murcia, el 31/10/2022.–El Registrador (firma ilegible), Fdo. David-Alejandro Rodríguez Sánchez».

III

Solicitada el día 16 de noviembre de 2022 calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador Mercantil y de Bienes muebles IV de Murcia, don Juan la Cierva Carrasco, quien ratificó el día 21 de noviembre de 2022 la calificación del Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia en cuanto al defecto señalado como dudas de la identidad, indicándose en cuanto al punto 2 que «[como señala la nota] queda pendiente la calificación de las respuestas de las administraciones públicas».

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don R. L. P. interpuso recurso el día 23 de diciembre de 2022 alegando los siguientes fundamentos:

«Fundamentos de Derecho:

Respecto de la primera de las cuestiones referente a la no inscripción de la representación gráfica catastral cabe señalar:

El Registrador en su nota de calificación hace constar que tras la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria existen dudas que permiten entender que la nueva descripción y su georreferenciación es resultado de operaciones documentadas o no, que no han accedido al historial registral de la finca, a cuyo efecto cabe alegar lo siguiente:

La inscripción 1.^a de la finca 4.369 de Librilla se practicó el día 10 de julio de 1945 en virtud de una escritura otorgada el día 16 de mayo de 1935 y la inscripción 2.^a se practicó el día 21 de julio de 2005 en virtud de una escritura otorgada el día 24 de julio de 1987, siendo las fechas de otorgamiento de tales escrituras anteriores a la entrada en vigor de la Ley 13/1996, de 30 diciembre, así como también es anterior la fecha en que se practicó dicha inscripción 1.^a Es por tanto intrascendente que se alegue como

argumentos para suspender la inscripción el que no conste polígono, parcela, ni referencia catastral inscrita.

Del mismo modo se alega que en la descripción registral resultan cuatro linderos personales, apareciendo ahora en la planimetría catastral dos caminos públicos y en el PNOA tres caminos, uno de ellos dentro de los linderos de la finca; este argumento implica desconocer la existencia de modificaciones en las fincas rústicas derivadas del uso de las mismas a lo largo del tiempo, pues si en el año 1935 se podía llegar a ellas andando o por medio de caballerías, con el tiempo se han ido abriendo sendas y caminos que permiten la circulación por ellos no sólo de personas y caballerías sino también de vehículos a motor, así como de maquinaria agrícola y, en caso de necesidad, de ambulancias y camiones de bomberos. No creo que el Registrador suponga o imagine que el acceso a las fincas rústicas se hiciera entonces por medios aéreos, lo cual tal vez sí podría hacerse hoy en día. Y en cuanto al camino situado dentro de la finca deriva de la facultad del propietario de circular por ella por donde le parezca oportuno.

En cuanto a la importancia, a juicio del Registrador, del defecto de cabida que representa casi un 30 por ciento de la superficie originaria, cabe alegar al respecto la doctrina de la Dirección General que viene a establecer que ese defecto por sí sólo no es suficiente para justificar la suspensión o denegación de la inscripción, sino que tal y como tiene declarada la Dirección General en Resolución de 19 de diciembre de 2017 “las dudas deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados”.

Afirma el Registrador que se extralimita la georreferenciación propuesta de los muros que se observan en el PNOA. Este elemento que sirve de base a la denegación de la inscripción se niega por el recurrente, puesto que lo que existe realmente en la finca es un cerramiento de valla metálica, resultando por tanto evidente que el Registrador está confundiendo dicha valla metálica con la existencia de muros.

Hace constar el Registrador que “5.º Del examen de los antecedentes catastrales resulta con claridad un cambio sustancial de la morfología de la finca, que reflejaba casi sin variación la del punto 5.º”. Hay que reconocer que no se sabe qué quiere decir el Registrador cuando en el punto 5.º se refiere como argumento al propio punto 5.º, cuestión que, como es lógico, por incomprensible no requiere más comentario.

Continúa el Registrador expresando que de la planimetría del Archivo histórico resulta que la finca tenía “un camino lateral y otro por su lindero sur, con forma de pico (hoy desaparecida como si se hubiera realizado alguna permuta para lograr forma recta –siguiendo la línea del camino que se aprecia en la parcela 294–), y con un pasillo que entronca con otra porción de la misma finca”, (es obvio que en esta frase la referencia a la parcela 294 es errónea, debe entenderse que se refiere a la parcela 244), y sigue alegando el Registrador que la parcela 244 estaba formada por cuatro porciones a, b, c y d, respondiendo la finca que pretende acceder al Registro a la que era la porción a, a salvo el indicio gráfico de permuta citado. Como se ve introduce el Registrador en este punto 60 la idea de que se hubiera podido realizar alguna permuta para lograr la forma recta del lindero norte de la parcela 244; y que donde antes había cuatro parcelas hoy la finca sólo tiene una.

Bien, respecto de todo el punto 6.º de la nota de calificación y también en la medida en que se apoya en el incomprensible punto 5.º, cabe decir, que el plano catastral que se incorpora a la escritura de 27 de septiembre de 2018 refleja la parcela 244 con una superficie de 26.397 metros cuadrados, cuatro subparcelas (a, b, c y d), una finca –parcela 243– incrustada y bordeada por su parte de poniente por un pasillo de la parcela 244 y, como antes se ha dicho, el Registrador presume que la desaparición del pico de la parcela 243 que se introduce en la parte norte del trozo sur de la parcela 244, ha motivado la realización de una permuta que alinea el lindero de nuestra finca. Esto es, el Registrador le da el valor de artículo de fe a esa certificación incorporada a la escritura de fecha 27 de septiembre de 2018 en el aspecto que le permite fundar la denegación de la georreferenciación que nos ocupa, despreciando que tal certificación está reflejando

una representación gráfica totalmente inexacta de nuestra parcela 244. No debemos olvidar que la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad de la finca registral número 4.369 de Librilla es de 13.416 metros cuadrados, que la superficie catastral que se pretende que acceda al Registro respecto de dicha finca es de 9.399 metros cuadrados y que la superficie catastral que reflejaba el archivo catastral histórico es de 26.397 metros cuadrados y la hacía además lindar por el lindero norte con un camino, cuando dicha finca no ha lindado nunca por el norte con tal camino. Con respecto a la supuesta permuta, añadir que se trata de una simple especulación fundada en una certificación catastral manifiestamente inexacta, como antes se ha dicho, pues como tiene declarada la Dirección General en Resolución de 19 de diciembre de 2017 “las dudas deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados”.

Por último señala el Registrador que la georreferenciación propuesta resulta parcialmente coincidente con la georreferenciación inscrita de la finca 14.596 de Librilla y que además respecto de dicha finca se encuentra presentada con 510/184 una propuesta de georreferenciación calificada inicialmente de forma negativa.

La parte aquí recurrente no considera inscrita la base gráfica o georreferenciación en la finca 14.596 de Librilla, a pesar de que el Registrador afirma en su nota de calificación que sí está inscrita, en base a lo siguiente: 1.º– Del acta de inscripción de la inscripción 1.ª de la citada finca 14.596 no se desprende ni resulta que figure inscrita la representación gráfica de dicha finca como consecuencia de la agrupación llevada a cabo en el título que la motivó y en los términos que dispone el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, tan sólo resulta del cuerpo de dicha inscripción 1.ª una lista de coordenadas de la finca, ahora bien, ello no implica que se haya inscrito la representación gráfica, al no figurar en el acta de inscripción ni cumplir los requisitos previstos en la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución 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. 2.º– Los hermanos C. M., compradores en el protocolo 2.156/2018, son nietos de la vendedora en dicho protocolo doña M. R. R. –hoy difunta–, no constando a dichos hermanos, así como a la madre y tíos de dichos hermanos C. M., intervinientes todos en el protocolo 969/2021, la notificación de la inscripción de la base gráfica de la citada finca 14.596, en los términos que dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria. 3.º Realizada por la parte aquí recurrente la pertinente consulta en el “Geoportal Registradores” no se desprende que en dicho geoportal figure publicada la base gráfica de la aludida finca 14.596 de Librilla. En base a lo expuesto, resulta totalmente incomprensible para esta parte que el Registrador afirme en su nota de calificación que “La georreferenciación propuesta, resulta parcialmente coincidente con la georreferenciación inscrita de la finca 14.596 de Librilla”, cuando dados los argumentos esgrimidos anteriormente, no consideramos inscrita la georreferenciación de la citada finca y, por ende, cómo es posible que la representación gráfica que se pretende inscribir de la finca 4.369 de Librilla pueda solaparse sobre la base gráfica de la finca 14.596 de Librilla, si realmente la base gráfica de esta última finca no figura inscrita en el Registro de la Propiedad.

Del mismo modo, no hay que perder la perspectiva de que el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al igual que el procedimiento previsto en el artículo 201 del mismo cuerpo legal, se regularon expresamente para permitir rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca, siempre y cuando tales rectificaciones no respondieran a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita. Pues bien, en el caso que nos ocupa, nos encontramos ante dicha situación por los motivos argumentados con anterioridad, dado que el Registrador en su nota no fundamenta de manera concreta en relación con las fincas registrales colindantes que se haya producido la celebración de tales negocios, tan sólo se limita a especular y hacer conjeturas, – véase como ejemplo la conjetura sobre la existencia de una posible permuta con la

parcela catastral 243 sin aludir a la finca o fincas registrales que pudieran encubrir dicho negocio— pues, precisamente, la existencia de un defecto de cabida superior al diez por ciento y la aparición de caminos como nuevos linderos de la finca, llevaron a esta parte a solicitar la iniciación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tal y como establece la Dirección General en su Resolución de 17 de noviembre de 2015, según la cual: “en resumen, a partir del 1 de noviembre de 2.015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2.015, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos: los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices —pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa—. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el ‘«Boletín Oficial del Estado»’, publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público —registrador o notario, según el caso— competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos”.

Tampoco se puede olvidar que todas las alegaciones planteadas por el Registrador para justificar la existencia de dudas que impiden la inscripción de la georreferenciación, se sustentan en hechos o circunstancias que tenía a su disposición cuando inició el procedimiento, por lo que de la tramitación del mismo no ha obtenido ningún nuevo dato que desvirtúe lo aquí afirmado. A este respecto cabe citar la resolución de esa Dirección General de 10 de abril de 2019 que, aunque referida a un supuesto de reanudación de tracto sucesivo, concluye que no procede iniciar el procedimiento cuando desde el principio se sabe que se va a denegar la inscripción, puesto que se traduce en trámites, costes y tiempo que es posible ahorrar. Cabe preguntarse por qué el Registrador inicia la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria sabiendo que, por aplicación de ese mismo artículo y del artículo 9 de la misma Ley necesariamente tenía que denegar la inscripción de la georreferenciación por solapamiento sobre otra finca colindante. Parece que con tal actuación está siguiendo el criterio por el que se va inclinando la Dirección General en recientes resoluciones. Pues bien, nosotros creemos que ese criterio de iniciar el procedimiento en todo caso, no tiene sentido cuando ya existe una georreferenciación que en este caso el Registrador considera inscrita, pues la denegación de la que se pretende inscribir es una actuación obligada para el Registrador de acuerdo con el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Parece pues que la iniciación del procedimiento en tales circunstancias no responde a la finalidad perseguida por los procedimientos registrales de rectificación del Registro, pues las comunicaciones a colindantes y demás trámites tienen sentido cuando de sus resultados pudieran despejarse las dudas que plantea la operación solicitada, pero cuando esta operación, es decir, la inscripción de la georreferenciación tiene el camino totalmente vedado, de nada sirve iniciar tales procedimientos, lo que en este caso ha tenido como consecuencia inmediata la presentación al cobro de la factura que se acompaña, lo cual nos deja expuestos a que en cualquier momento el Registrador acuda a los Tribunales

por el procedimiento conocido como “jura de cuentas”, con las consecuencias legales que ello podría acarrear a esta parte.

Por último, en cuanto a la alegación de que se encuentra presentado con relación a la finca 14.596 de Librilla una propuesta de georreferenciación calificada inicialmente de forma negativa con el número de asiento 510 del Diario 184, no se comprende en qué puede afectarle ese asiento al que motiva este recurso que es el 1707 del Diario 183, es decir, al principio que rige nuestro sistema registral español de “prior tempore, potior iure”.

Respecto de la segunda de las cuestiones relativa a la llamada por el Registrador “parcelación sin licencia” cabe señalar que para dicho Registrador existen indicios evidentes de parcelación cuales son:

A.—“Según resulta del examen del PNOA y la cartografía catastral nos encontramos con toda claridad con cuatro parcelas separadas por muros, cada una de ellas con su respectiva entrada y puerta de acceso, tres de ellas edificadas, dos con piscinas, y una cuarta con la apariencia de solar a punto de ser objeto de construcción”. Respecto de lo que cabe decir que es admirable la visión y capacidad de deducción del Registrador, pues donde él ve cuatro parcelas separadas por muros, en realidad sólo existe una parcela cercada por una valla metálica; se ignora dónde y cómo ha podido ver cuatro entradas a la finca y cuatro puertas de acceso (no podemos discutir este extremo pues sólo responde a la mera imaginación del Registrador y por ello nos limitamos a negarlo).

Ve además el funcionario calificante edificadas tres de las parcelas, dos con piscinas y una cuarta con la apariencia de solar a punto de ser objeto de construcción. No deja de sorprender la clarividencia del Registrador, no sabemos de dónde ha podido sacar la idea de que hay un solar y que además está a punto de comenzar su construcción, verdaderamente esto es algo inaudito. Por lo que tan sólo añadiremos que existe construida en la finca una edificación que ya tenían los abuelos, puesto no hay que olvidar que los compradores son nietos de la vendedora (la cual a su vez era hija del primer titular registral de nuestra finca), y que repartidos por la finca existen otros más o menos pequeños edificios, así como también dos piscinas, pero además existe una balsa para riego pegada a la edificación que está situada en el ángulo suroeste de la parcela, la cual recientemente hemos tenido que cubrir para evitar posibles y desgraciados accidentes en los que pudieran verse implicados niños menores o mascotas, lo mismo se ha hecho cerrando con vallas metálicas las zonas de las piscinas con igual finalidad. Sorprende que la balsa de riego haya escapado a la agudeza visual del Registrador, añadir tan sólo que la tal balsa sigue cumpliendo la finalidad de regar las plantaciones existentes en la finca, si bien extrayendo el agua por uno de sus laterales y no por la parte superior de la misma.

B.—También el Registrador se ha permitido hacer una por él llamada “operación experimental” y partiendo de una cabida y de unos porcentajes totalmente ficticios (9.258,64 metros cuadrados, 24,85 por ciento, 14,17 por ciento, 17,93 por ciento y 39,79 por ciento) que no se corresponden con los que figuran en la escritura que son los siguientes: 9.399 metros cuadrados, 26,523382 por ciento, 17,335852 por ciento, 18,020784 por ciento y 38,119982 por ciento, y de tal “operación experimental” obtiene cuatro parcelas (de 2.300,99 metros cuadrados, 1.612,59 metros cuadrados, 1.660,50 metros cuadrados y 3.684,56 metros cuadrados) porcentajes que no difieren en exceso de los vendidos, lo que a juicio del Registrador apuntala la “sospecha” de haber vinculado la venta de participaciones a superficies concretas de la finca.

Pues bien, no se sabe si esta “operación experimental” causa más sorpresa por el hecho de que el Registrador se aventure a realizarla o porque la realice con relación a una superficie y con unos porcentajes totalmente distintos de los que figuran en la escritura que da origen a este recurso. Verdaderamente causa perplejidad que el Registrador ignore o parezca ignorar el contenido del documento calificado, pues, de un cálculo efectuado, como dice el Registrador a mano alzada, distribuye los metros cuadrados obtenidos a razón de unos porcentajes diferentes a los del título. Esta es otra actuación más de las que resultan incomprensibles en la nota de calificación.

En definitiva, donde el Registrador ve cuatro parcelas con muros, entradas, puertas, tres edificios y un solar e incluso calcula, no sabemos cómo, la superficie de cuatro parcelas, nosotros vemos una finca que ha pertenecido a nuestra familia desde el año 1935 y que cuatro hermanos integrantes de la misma quieren seguir disfrutándola con sus hijos y por ello se la compran a la abuela, viniendo a constituir una comunidad romana o por cuotas regida por los artículos 392 y siguientes del Código Civil.

Pero el Registrador después de que afirma ver en la documentación y con los medios de que dispone cuatro parcelas con la superficie que le ha parecido oportuno atribuir a cada una, resuelve que no puede practicar la inscripción “hasta la individualización registral de la porción de la que es titular la parte otorgante mediante la preceptiva licencia de segregación, individualización de la porción por segregación y georreferenciación (art. 9 LH)”. Sorprende que no parezca pensar en la posibilidad de la división material.

Y no obstante, el Registrador en cumplimiento del artículo 79 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio efectúa comunicación al Ayuntamiento de Librilla, quedando pendiente la calificación del resultado de esta comunicación. Sobre esta cuestión volveremos más adelante a propósito de la comunicación efectuada al amparo del artículo 80 del mismo Real Decreto a la Región de Murcia.

En definitiva la situación que se refleja en las escrituras es la propia de una familia tradicional que quiere que sus nietos y biznietos sigan compartiendo y disfrutando un bien que lleva casi cien años en la familia, parece que al Registrador esta situación le resulta anacrónica lo que, de acuerdo con la figura de la familia nuclear que es la predominante hoy en día, no le permite ver nada más que una parcelación encubierta pues así se deduce de la “sospecha” que alberga de que se ha vinculado la venta de participaciones indivisas a superficies concretas de la finca.

A este respecto hay que traer a colación el criterio mantenido entre otras por la Resolución de 5 de marzo de 2013 de la Dirección General, en la que tres hermanas compran por terceras partes una finca, concluyendo dicha Dirección General que no es el número de titulares de la finca lo que determina los indicios de parcelación sino el uso individualizado de una o varias partes del terreno o asimilable. En igual sentido la Resolución de 24 de abril de 2019 en la que se hace constar que la simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determina de la finca, constituiría en principio, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; aludiéndose en dicha resolución de 24 de abril de 2019 a la de 13 de marzo de 2019 referida a la compra por mitades indivisas de una finca por una pareja de hecho, a lo que cabe añadir la 12 de julio de 2016 en la que dos hermanos se adjudican en proindiviso una finca por título de herencia.

En definitiva, son múltiples las resoluciones que sostienen ese criterio, a las citadas tan sólo añadir la de 14 de abril de 2021 y aquéllas a las que la misma se remite.

Destacar que en la citada Resolución de 14 de abril de 2021 tras afirmar la Dirección General que la mera venta del pleno dominio de una finca rústica a diversos compradores en proindiviso no es presupuesto suficiente para requerir una intervención administrativa no prevista por la Legislación vigente, concluye que es necesario justificar motivadamente en la nota de calificación los elementos adiciones concurrentes no basados en dudas o sospechas. En el mismo sentido se pronuncia la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de julio de 2021.

Donde el artículo 18 de la Ley Hipotecaria dispone que los Registradores calificarán, entre otros, la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras por los que resulte de ellas y de los asientos del Registro, el Registrador de Alhama realiza “operaciones experimentales” y de ahí obtiene “sospechas” afirmando a continuación que se trata de una parcelación ilegal, enlazando a continuación la cuestión con el concepto de la unidad mínima de cultivo y afirma que no se incorpora licencia de segregación pero se observa indubitadamente la presencia de una parcelación, arrojando –aproximadamente–, dos de las parcelas (o las cuatro, si mantiene el carácter

de secano) superficies muy inferiores a las UMC de la Región de Murcia” que son 2 hectáreas para el secano y 2000 metros cuadrados para el regadío.

Por ello el Registrador en cumplimiento del artículo 80 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, efectúa comunicación a la Región de Murcia quedando pendiente la calificación de la vulneración de la unidad mínima de cultivo del resultado de esta comunicación, advirtiendo que conforme a dicho artículo “En el supuesto de que la resolución citada declarase la nulidad de la división o segregación, el Registrador denegará la inscripción”, como defecto insubsanable que sería.

Cabe preguntarse qué le ha comunicado exactamente el Registrador al Organismo competente de la Región de Murcia, porque si ha dado traslado de las escrituras calificadas en ellas sólo hay una finca y por tanto la Administración no puede apreciar que se han formado fincas inferiores a la UMC. Y si se le ha acompañado el resultado de la “operación experimental” dicha Administración sólo podrá concluir que se trata de parcelas inexistentes o imaginarias por ser producto de especulaciones o sospechas del Registrador.

Todo ello, es decir, las comunicaciones al Ayuntamiento y a la Región de Murcia parecen obedecer pues a un exceso de celo por parte del Registrador, que deja abocados a los interesados, en caso de que la Administración dé por correctas tales “operaciones experimentales y sospechas” a acudir a sendos recursos administrativos y, en su caso, contencioso-administrativos que nos permitan defender nuestra propiedad de la forma que resulta de los documentos calificados, en los que en ningún lugar se hace la más mínima referencia a usos exclusivos ni siquiera para excluirlos. Como antes se ha dicho se trata de una compra que da lugar a una comunidad romana que se rige por las normas del Código Civil.

La Dirección General en diversas resoluciones viene fijando su criterio acerca de esta materia y en tal sentido señala que los negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, puedan presentar indicios de parcelación urbanística se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesidad –artículo 78 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, en relación con el artículo 26 de la Ley del Suelo– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto. –Resolución de 24 de abril de 2019–.

Sin embargo, el funcionario calificador recoge en su nota la legislación aplicable reconociendo que en la Región de Murcia son los artículos 105 y 107 de la Ley 13/2015 de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística, de cuya lectura no se desprende que en la Región de Murcia se equipare la adquisición por cuotas indivisas a una parcelación en sentido estricto. Pese a ello el Registrador concluye que el acto calificado está sujeto a licencia e interpretando en sentido amplio los términos del división ó segregación que emplea el artículo 78 del Real Decreto 1.093/1997 procede a exigir que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de innecesidad y procede a resolver en el sentido de que no puede practicarse la operación solicitada hasta la individualización registral de la porción de la que es titular la parte otorgante mediante la preceptiva licencia de segregación, individualización de la porción por segregación y georreferenciación (artículo 9 LH). Es decir, el Registrador, partiendo de los para él evidentes indicios de parcelación, que antes han sido desvirtuados por esta parte recurrente, hace constar que no puede practicarse la operación solicitada, esto es, que suspende o deniega la inscripción, siendo éste un extremo que no queda suficientemente aclarado y a continuación aplica el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 y efectúa la comunicación al Ayuntamiento de Librilla afirmando, como antes hemos visto, que queda pendiente la calificación del resultado de esta comunicación. Esa Dirección General puede hacerse una idea de la perplejidad que causa a esta parte recurrente el que el Registrador afirme por un lado que no puede practicar la inscripción por no tener individualizada la finca, por no tener la pertinente licencia y demás requisitos legales y por otro afirma suspender la calificación. No se puede dejar de señalar que la afirmación de que la parcelación es ilegal invade

totalmente las competencias, en este caso, del Ayuntamiento de Librilla, el cual como tiene declarado esa Dirección General es el Órgano que dispone de los medios para sopesar y valorar los elementos que podrán determinar la existencia o no de una parcelación ilegal.

Resulta incongruente el pronunciamiento expreso acerca de la imposibilidad de practicar la inscripción (ya se trate de suspensión o denegación, extremo que no se precisa), pues tal pronunciamiento presupone una previa calificación registral, con la suspensión de la misma.

Los actos contenidos en el documento de este recurso son perfectamente distinguibles, por un lado, la solicitud de inscripción de la base gráfica que puede dar lugar al inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con la práctica si fuere menester, de la anotación de suspensión por imposibilidad del Registrador prevista en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria a fin de mantener la vigencia del asiento de presentación y por otro lado, la inscripción de la compraventa. En todo caso, la calificación por parte del Registrador de esos dos elementos de las escrituras debe ser global y unitaria tal y como determina el artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria. No puede, pues, diferirse la calificación de la compraventa a la culminación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y proceder entonces a notificar al Ayuntamiento de Librilla, dado que ésta comunicación tenía que haberse efectuado dentro de los primeros quince días hábiles del asiento de presentación y conforme al artículo 79 antes citado, extender la preceptiva nota al margen de dicho asiento de presentación, cuya nota produce la prórroga del mismo durante ciento ochenta días a ese solo efecto. Siendo, por tanto, el Ayuntamiento de Librilla el único competente para determinar si hay o no una parcelación ilegal, no procede hacer comunicación alguna al Organismo correspondiente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en aplicación de lo dispuesto en el artículo 80 del Real Decreto 1.093/1997 de 4 de julio. En tanto no se pronuncie el Ayuntamiento en el sentido de que hay una parcelación ilegal y se proceda a la individualización exigida por el Registrador por segregación o por división material y alguna de las fincas resultantes pudiera ser inferior a la UMC, no procede efectuar comunicación alguna a la Comunidad Autónoma, pues no hay nada sobre lo que ésta deba pronunciarse.

Se observa en la enumeración precedente una serie de actuaciones que podrían ir más allá de la mera sorpresa por ser incongruentes y contradictorias. Observándose además la ausencia en la nota de calificación de la indicación de cuándo se cumplen los 180 días a que se refiere el artículo 79 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, lo cual genera a esta parte indefensión pues ignoramos cuando se agota dicho plazo con las consecuencias que ello puede acarrear.

Por último tan sólo añadir que llama la atención que la nota de calificación negativa se emita el día 31 de octubre de 2022, es decir, una vez concluido el plazo de vigencia del asiento de presentación 1.707 del Diario 183, cuyo plazo expiraba el día 4 de octubre de 2022, sin que el presentante haya firmado ningún retirado del título y sin que del historial registral de la finca 4.369 de Librilla resulte la práctica de la anotación preventiva por imposibilidad del Registrador a que se refiere el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, que para estos casos es invocada por la Dirección General en alguna de sus últimas resoluciones como la de 19 de diciembre de 2.017 siguiendo la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015».

V

El registrador de la Propiedad formó expediente y lo elevó, con su informe, a este Centro Directivo. En el caso del presente expediente, el registrador, con fecha de 28 de febrero de 2023, informaba que había recibido electrónicamente informe de la Dirección General de Política Agraria Común de la Región de Murcia en contestación a su comunicación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 78, 79 y 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; artículos 105 y siguientes de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de febrero de 2018 y 27 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de abril, 30 de junio y 5 y 20 de julio de 2022 y 2 de febrero de 2023.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de una escritura pública de compraventa por la que la titular registral de una finca rústica vende el pleno dominio a cuatro hermanos que adquieren de forma indivisa cuatro porcentajes distintos: 26.523382%, 17.335852%, 18.020784% y 38.119982%.

La citada finca 4.369 de Librilla se describe en el Registro como rústica de secano, de superficie de 1 hectárea, 34 áreas y 16 centiáreas, con linderos definidos nominalmente.

Se solicita la rectificación de la descripción de la finca para ajustarla a su descripción catastral, su superficie de 9.399 metros cuadrados y correspondencia con la parcela 244, solicitando la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El registrador suspende la inscripción solicitada por los siguientes defectos:

a) Dudas en la identidad de la finca: «En el caso que nos ocupa, tras la tramitación del expediente del art. 199 de la LH existen dudas que permiten entender que la nueva descripción y su georreferenciación que pretende acceder al Registro es resultado de operaciones, documentadas o no, que no han accedido al historial registral:

1.º No consta polígono ni parcela ni referencia catastral inscrita, atribuyéndose ahora polígono, parcela y dos referencias catastrales.

2.º De la descripción registral resultan exclusivamente cuatro linderos personales, apareciendo ahora en la planimetría catastral dos caminos públicos y en el PNOA tres caminos, uno de ellos dentro de los linderos de la finca.

3.º La importancia del defecto, representando casi un 30% de la superficie originaria (de 13.416 metros a 9.399 metros).

4.º Se extralimita la georreferenciación propuesta de los muros que se observan en el PNOA.

5.º Del examen de los antecedentes catastrales resulta con claridad un cambio sustancial de la morfología de la finca, que reflejaba casi sin variación la del punto 5.º La anterior morfología a la actual se observa también en las certificaciones catastrales incorporadas a la escritura que causó la inscripción de la georreferenciación de la colindante que se dirá posteriormente,

6.º En relación con lo anterior resulta del examen de la planimetría del Archivo histórico resulta que la finca tenía un camino lateral y otro por su lindero sur, con forma en pico (hoy desaparecida como si se hubiese realizado alguna permuta para lograr forma recta –siguiendo la línea del camino que se aprecia en la parcela 294–), y con un pasillo que entronca con otra porción de la misma finca. También resulta que la parcela 244 estaba formada por cuatro porciones; a, b, c y d, respondiendo la finca que pretende acceder a la que era la porción a –salvo el indicio gráfico de permuta citado–. La citada parcela 244 se encuentra actualmente catastrada a nombre de los herederos de M. R. R. –la vendedora en la escritura de referencia–. Los antecedentes catastrales de las fincas catastrales afectadas (actuales 243 y 244) están en correlación con los indicados.

7. La georreferenciación propuesta, resultando parcialmente coincidente con la georreferenciación inscrita de la finca 14.596 de Librilla. Además, respecto dicha finca se encuentra presentada con 510/184 una propuesta de georreferenciación calificada inicialmente de forma negativa».

b) Parcelación sin licencia con infracción de unidad mínima de cultivo. Considera que existen «evidentes indicios de parcelación:

– Según resulta del examen del PNOA y la cartografía catastral nos encontramos con toda claridad con cuatro parcelas separadas por muros, cada una de ellas con su respectiva entrada y puerta de acceso, tres de ellas edificadas, dos con piscina, y una cuarta con la apariencia de solar a punto de ser objeto de construcción.

– También se ha realizado una operación experimental: partiendo de la medición a mano alzada de la finca y de las distintas parcelas que resultan del PNOA, tenemos que de una finca de 9.258,64 –como 100%–, tendríamos unos porcentajes de: para 2.300,99 metros el 24.85%, para 1.612,59 metros arroja 14.17%, para 1660.5 metros arroja 17.93% y para 3.684,56 metros arroja 39.79%, porcentajes que no difieren en exceso de los vendidos, lo que apuntala la sospecha de haber vinculado la venta de participaciones a superficies concretas de finca».

Por todo ello, mantiene que «no puede practicarse la operación solicitada hasta la individualización registral de la porción de la que es titular la parte otorgante mediante la preceptiva licencia de segregación, individualización de la porción por segregación y georreferenciación (art. 9 LH) No obstante, en cumplimiento del art. 79 del RD 4 de julio de 1997 efectúa comunicación al Ayuntamiento de Librilla».

Además, dado que estima que «indubitadamente» estamos en «presencia de una parcelación, arrojando –aproximadamente–, dos de las parcelas (o las cuatro, si mantiene el carácter de secano) superficies muy inferiores a las UMC de la Región de Murcia, que según Orden de 27/5/1958 y posteriormente Decreto 40/1997 de 6 de junio, por el que se establecen las UNM es de 2 has. secano, 0.20 regadío (...) en cumplimiento del art. 80 del RD 4/7/1997 (...) se efectúa comunicación a la Región de Murcia, quedando pendiente la calificación de la vulneración de la UMC del resultado de esta comunicación, advirtiendo que conforme el art. 80: 'En el supuesto de que la resolución citada declarase la nulidad de la división o segregación, el Registrador denegará la inscripción', como defecto insubsanable».

2. Pasando a examinar los defectos de la nota de calificación, procede analizar si en el presente supuesto están suficientemente justificadas las dudas de identidad de finca a las que se refiere el registrador.

En primer lugar, procede reiterar aquí la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resolución de 5 de abril de 2022, en virtud de la cual:

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.

Pues bien, en el presente expediente, es indudable que el registrador ha realizado un juicio de identidad razonado y motivado basándose en los elementos de calificación de que dispone, por lo que debe analizarse si las razones que invoca son de suficiente entidad para rechazar la inscripción de la representación gráfica que se solicita.

Sobre este punto, no debe soslayarse que la descripción registral trae causa de la primera inscripción de 1945, como señala el recurrente.

En efecto, la inscripción 1.^a de la finca 4.369 de Librilla se practicó el día 10 de julio de 1945 en virtud de una escritura otorgada el día 16 de mayo de 1935, describiéndose la finca en Registro como rústica de secano, de superficie de 1 hectárea, 34 áreas y 16 centiáreas, linda al norte ejidos de las casas de Ruipérez, sur, tierras de herederos de don J. P. S., este, otras tierras de herederos de A. M., y oeste, tierras de la viuda de don B. G.

La finca es el trozo cuarto de los cuatro trozos en que se dividió la finca matriz 2.151. Don L. M. M., casado con doña J. S. C., dividió la finca matriz en cuatro trozos y vendió uno de ellos, la finca 4.369, a don M. R. S., casado con doña M. R. I., como consta en la citada inscripción 1.^a

Por su parte, la inscripción 2.^a se practicó el día 21 de julio de 2005, en virtud de una escritura de aceptación de herencia otorgada el día 24 de julio de 1987, manteniendo la descripción según Registro e inscribiéndose a nombre de la heredera, doña M. R. R. No constando en dicha descripción referencia alguna a polígono, parcela, ni referencia catastral.

Si se observa la evolución gráfica de la parcela en la cartografía catastral puede apreciarse que, como señala el registrador, en los antecedentes catastrales la parcela 244 tenía una morfología diferente a la actual, como se deduce del siguiente

gráfico correspondiente al año 2007, en el que la parcela 244 se subdividía en cuatro subparcelas a, b, c y d:



En la actualidad, tras un procedimiento de rectificación catastral a instancia de parte, la parcela 464 se ha independizado de la parcela 244, sin que presente ahora conexión alguna con la misma, alterando además su morfología:



Si atendemos a las superficies gráficas de las parcelas, desde 1950 hasta el año 2015 la antigua parcela 244 figura en Catastro con una superficie de 26.411 metros cuadrados. Mientras que en la actualidad las parcelas 244 y 464 sumarían 24.693 metros cuadrados, correspondiendo a la parcela 244, la superficie de 9.399 metros cuadrados.

La finca según la descripción registral que mantiene desde 1945, mide 1 hectárea, 34 áreas y 16 centiáreas, esto es, 13.416 metros cuadrados, es decir, casi un 30% más de superficie que la actual parcela 244.

En cuanto a los linderos, es cierto que, como señala el registrador y puede observarse de la información gráfica, en la actualidad aparecen linderos fijos en forma de caminos que no resultan de la descripción registral de la finca.

3. A la vista de los hechos descritos con anterioridad, expuestos con detalle por el registrador en su nota, no cabe duda de que los mismos son suficientemente sólidos para demostrar que la morfología de las fincas a tenor de su representación gráfica catastral es diferente a la actual de la parcela 244 cuya inscripción se pretende.

Sin embargo, no debe olvidarse que, el juicio de identidad del registrador, fundamental en casos como el presente en el que la institución catastral dispone de una información histórica limitada, debe referirse a la correspondencia entre la descripción registral de la finca y su representación gráfica, no a las eventuales alteraciones en dicha representación, en este caso la resultante de la cartografía catastral.

En el presente caso se trata de una descripción que se mantiene inalterada desde 1945 y en la que se utiliza para delimitar y localizar la finca la referencia a linderos designados meramente por referencias personales que además no es posible asociar, con los datos de que se dispone, con las parcelas catastrales colindantes. Además, no se hace referencia alguna a polígono y parcela.

No obstante, si atendemos al historial registral de la finca registral 14.596, finca resultante de agrupación cuyas coordenadas georreferenciadas considera el registrador no son respetadas por la representación gráfica de la parcela 244, se aprecia que dicha finca linda por el sur con doña M. R. R., que es la titular registral de la finca 4.369, y que la citada finca colindante tiene acceso a través de un camino de cuatro metros y medio de ancho que discurre por el lindero este de la finca de la citada doña M. R. R., lo cual sí concuerda con la situación resultante de la cartografía catastral.

Con estos antecedentes, este Centro Directivo considera que, ciertamente, debe aceptarse que la parcela 244 cuya representación gráfica se pretende inscribir ha sufrido modificaciones en su morfología, pero existen también elementos objetivos para justificar que la finca registral 4.369 pueda corresponder a la representación gráfica resultante de la actual parcela 244.

Es también relevante el hecho de que la finca en cuestión es el trozo cuarto de los cuatro en que se dividió la finca matriz 2.151, por lo que, del examen del historial registral de las fincas divididas, en principio, sería posible justificar correspondencias con las representaciones gráficas resultantes de la actual cartografía catastral. Sin embargo, el registrador no ha invocado este hecho para fundar su nota ni aportado al expediente los distintos historiales, por lo que no puede ser tenido en cuenta en el presente recurso.

Respecto a la diferencia de superficie, en este caso de casi un 30% inferior a la registral, es doctrina de este Centro Directivo, proclamada en Resoluciones como la de 29 de junio de 2021, por la cual el registrador no puede objetar, como único motivo para rechazar la inscripción, el hecho de existir una diferencia desproporcionada entre la superficie inscrita y la que se pretende inscribir, sin expresar además algún motivo (alteración de linderos, procedencia de la finca, previa inscripción de excesos de cabida, modificación de antecedentes catastrales,...) que pudieran justificar las dudas de identidad o la falta de correspondencia o el posible encubrimiento de negocios traslativos o de modificación de entidades hipotecarias.

En el presente caso, debe tenerse en cuenta la antigüedad de la descripción registral, la falta de referencia alguna a parcela catastral, la referencia genérica a propietarios colindantes («tierras de herederos de...») y que en la descripción de la finca registral 14.596 colindante con la de referencia, se alude a la existencia de un camino en su lindero este que le da acceso.

Estos elementos serían suficientes, a juicio de este Centro Directivo, para acceder a la inscripción gráfica solicitada, salvo un posible obstáculo que pudiera resultar, como se ha destacado, de la consulta del historial de las fincas resultantes de la finca

matriz 2.151 y su posible correspondencia con la antigua parcela 244, que estaba formada por cuatro porciones; a, b, c y d, respondiendo la finca que pretende acceder a la que era la porción «a» y de lo que se expone en el fundamento siguiente.

El hecho de que se hayan producido variaciones en el parcelario catastral puede considerarse no determinante cuando en el historial registral no hace referencia alguna al mismo y existen otros datos que permiten justificar la correspondencia como es en este caso la descripción de la finca colindante.

Esas sucesivas alteraciones derivan de la diferente naturaleza de la institución catastral y registral, respondiendo, seguramente, a actuaciones de hecho de los propietarios de las parcelas, que deben darse de alta inmediatamente en el Catastro, pues revelan una capacidad económica que debe ser objeto de tributación. Y así debe ser pues un Catastro desactualizado no sirve a uno de sus fines principales, cual es la justa contribución del territorio de propiedad particular. Por ello, las actuaciones catastrales pueden ser de oficio.

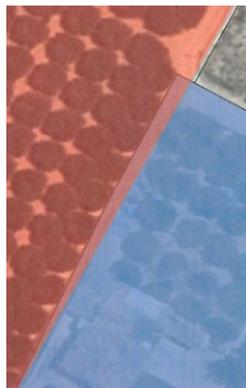
Distinta es la actuación del Registro de la Propiedad, que no puede amparar esas situaciones de mero hecho si no van acompañadas de un título que las ampare y un control de legalidad, mediante la calificación, que asegure el cumplimiento de los requisitos ordenados por la ley, especialmente en lo que nos interesa para el presente recurso, el de los ordenados por la legislación de ordenación territorial y urbanística, en cuyo cumplimiento ha de colaborar el registrador, haciendo uso de esa calificación registral.

Esa especialización de las instituciones, una que opera con principios de Derecho Administrativo, como institución integrada en la estructura territorial del Estado, como el Catastro y otra que opera con principios de Derecho Privado, como institución de mercado y de garantía de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, sin que ello sea obstáculo a la necesidad de coordinación de la realidad física de ambas instituciones, a la que contemplan desde distintos puntos de vista, el físico del Catastro y el jurídico del Registro.

Ese fue el principal objetivo de la Ley 13/2015, la coordinación entre ambas instituciones, que conservan su naturaleza y autonomía. Y una coordinación que se basa en el intercambio de información y no en la coincidencia forzada de dos realidades conceptuales diferentes como son finca registral, como unidad de tráfico y parcela catastral, como unidad de uso.

4. En su calificación el registrador apunta un obstáculo propiamente registral que sí ostenta la entidad suficiente para motivar la denegación de la inscripción gráfica solicitada.

En concreto, el registrador opone que la georreferenciación propuesta, resulta parcialmente coincidente con la georreferenciación inscrita de la finca 14.596 de Librilla, justificándolo mediante un informe gráfico del solape obtenido de la aplicación gráfica auxiliar homologada:



También se indica en la calificación, que por los titulares de la 14.596 se ha propuesto la inscripción de una georreferenciación alternativa, presentada posteriormente con asiento 510/184, distinta de la que consta inscrita sobre su finca agrupada, que también es contradictoria con la que los interesados recurrentes pretenden inscribir, como puede apreciarse en el siguiente gráfico:



La finca colindante, registral 14.596, es resultante de agrupación formalizada en escritura de fecha 26 de junio de 2017 e inscrita el día 25 de julio de 2017 expresando en el cuerpo de su inscripción: «Las coordenadas georreferenciadas de esta finca son: 3564789.22... [y once pares de coordenadas más]».

Es decir, se dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria, al menos parcialmente, en cuanto a la constancia en el asiento, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la finca.

Sin embargo, no se practicó inscripción de su representación gráfica ni se hizo referencia alguna en el acta de inscripción, sino únicamente a la inscripción de agrupación.

En relación con esta cuestión, procede reiterar aquí la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resolución de 5 de abril de 2022, en virtud de la cual:

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.

Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales.

Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Precisamente por ello, como se dijo en la Resolución de 5 de abril de 2022, cuando nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, ello supone dar cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, pues tal georreferenciación inscrita es la que determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Tal asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca «está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», como resulta del artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

En el caso del presente expediente, en el que la representación gráfica cuya inscripción se pretende resulta contradictoria con las coordenadas georreferenciadas que constan en el historial de la finca colindante es evidente que quedan justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca y eventual invasión de finca colindante.

Pues aun reconociendo la relevancia de la inscripción gráfica como forma de representar y dar a conocer la descripción de la finca como objeto de Derecho, no debe soslayarse que la lista de coordenadas de los vértices permiten igualmente delimitarla con exactitud.

Ello sin necesidad de realizar valoración alguna en cuanto a la extensión de los efectos jurídicos derivados de los principios registrales –cfr. Resolución de 20 de julio de 2022– a la constancia de las coordenadas de la finca agrupada en el asiento cuya representación gráfica no es objeto de inscripción, al hecho de que no se realizara notificación alguna al colindante afectado o al eventual conflicto de propiedades.

Pues, como se ha expuesto, en el presente supuesto, la descripción registral de la finca colindante determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la misma «está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», como resulta del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, y dicha descripción georreferenciada resulta contradictoria con la representación gráfica propuesta.

El hecho de que en la descripción registral de la finca colindante consten las coordenadas de la misma siendo contradictorias con la representación gráfica que se pretende inscribir es suficiente motivo para fundar las dudas de identidad que motivan la denegación de la inscripción, siendo además confirmadas por la presentación posterior de la representación gráfica de la finca colindante, lo cual revela un posible conflicto de lindes cuya resolución excede del ámbito del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Existiendo dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al deslinde de fincas (artículo 200 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), o a la conciliación ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia (artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria).

Por lo que debe confirmarse el defecto relativo a la existencia de dudas sobre la identidad de la finca por coincidir parcialmente con la descripción georreferenciada de la finca colindante.

5. Procede ahora analizar el segundo de los defectos observados por el registrador, el relativo a la posible existencia de parcelación ilegal con infracción de unidad mínima de cultivo.

En primer lugar, justifica que existen evidentes indicios de parcelación por los siguientes hechos:

«a) Según resulta del examen del PNOA y la cartografía catastral nos encontramos con toda claridad con cuatro parcelas separadas por muros, cada una de ellas con su respectiva entrada y puerta de acceso, tres de ellas edificadas, dos con piscina, y una cuarta con la apariencia de solar a punto de ser objeto de construcción.

b) También se ha realizado una operación experimental: partiendo de la medición a mano alzada de la finca y de las distintas parcelas que resultan del PNOA, tenemos que de una finca de 9.258,64 –como 100%–, tendríamos unos porcentajes de: para 2.300,99 metros el 24.85%, para 1.612,59 metros arroja 14.17%, para 1660.5 metros arroja 17.93% y para 3.684,56 metros arroja 39.79%, porcentajes que no difieren en exceso de los vendidos, lo que apuntala la sospecha de haber vinculado la venta de participaciones a superficies concretas de finca».

Por todo ello, mantiene que no puede practicarse la operación solicitada hasta la individualización registral de la porción de la que es titular la parte otorgante mediante la preceptiva licencia de segregación, individualización de la porción por segregación y georreferenciación. No obstante, en cumplimiento del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, efectúa comunicación al Ayuntamiento de Librilla.

Además, dado que estima que indubitadamente estamos en «presencia de una parcelación, arrojando –aproximadamente–, dos de las parcelas (o las cuatro, si mantiene el carácter de secano) superficies muy inferiores a las UMC de la Región de Murcia, que según Orden de 27/5/1958 y posteriormente Decreto 40/1997 de 6 de junio, por el que se establecen las UNM es de 2 has. secano, 0.20 regadío (...) en cumplimiento del art. 80 del RD 4/7/1997 (...) se efectúa comunicación a la Región de Murcia, quedando pendiente la calificación de la vulneración de la UMC del resultado de esta comunicación».

Por lo que se refiere al defecto objeto del presente expediente, y para decidir cuál debe ser el tratamiento adecuado respecto de un acto o negocio jurídico que, sin formalizar división o segregación de una finca, puede presentar indicios de formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, esto es, constituir una parcelación de tipo urbanístico, prescindiendo de los instrumentos jurídicos legalmente previstos para su habilitación, debe recordarse la doctrina sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado –vid., por todas, la Resolución 27 de septiembre de 2019–.

Como ha reconocido esta Dirección General, en línea con la doctrina jurisprudencial (cfr. Resoluciones de 2 de enero de 2013 y 24 de abril de 2019), una parcelación urbanística es un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables. De modo que la simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituiría, en principio, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; solo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual.

Así, este Centro Directivo en su Resolución de 10 de octubre de 2005, en un caso de venta de participación indivisa de una finca rústica en la que no concurría ninguna otra circunstancia reveladora de una posible parcelación urbanística, ya afirmó que «sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el Registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación

ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola la afirmación de que exista tal parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente (cfr. Resolución de 12 de febrero de 2001), bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación».

Con expresa invocación de este precedente, la posterior Resolución de 2 de enero de 2013 llegó a la misma conclusión (no concurrencia del supuesto de hecho de la existencia de una parcelación urbanística a efectos registrales) en un supuesto consistente en la venta de una finca por mitad y proindiviso a dos compradores (hermanos), sin que se hubiese puesto de manifiesto en la calificación la existencia adicional de indicio alguno del que pueda extraerse la sospecha de una posible parcelación.

En esta línea, en el ámbito de la normativa básica estatal, el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, anterior artículo 17 del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que no hace sino reproducir lo establecido en el artículo 17 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, plasma una concepción amplia y finalista de la parcelación urbanística –cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013–, al aludir, junto a la división o segregación de una finca, a los supuestos de «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».

Partiendo de tal normativa, la Dirección General de los Registros y del Notariado –cfr. Resoluciones de 14 de julio de 2009, 12 de julio de 2010, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012 y 2 de enero y 15 de abril de 2013– acorde con los pronunciamientos jurisprudenciales, ha ido desarrollando una doctrina, asumiendo tal concepto de parcelación urbanística, siguiendo el proceso que han seguido las actuaciones para soslayar su prohibición y precisamente para protegerse de ellas, trascendiendo la estricta división material de fincas, la tradicional segregación, división o parcelación, para alcanzar la división ideal del derecho y del aprovechamiento, y en general todos aquellos supuestos en que manteniéndose formalmente la unidad del inmueble, se produce una división en la titularidad o goce, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos.

También ha señalado que la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística.

Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación, pues el elemento decisorio es la posible aparición de tales asentamientos, como cuestión de hecho, con independencia de que el amparo formal y legal de la titularidad individual esté más o menos garantizado, se realice en documento público o privado o se haga de forma expresa o incluso tácita.

El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, comparte tal toma de posición y así, su artículo 79, si bien se halla encabezado por el epígrafe «divisiones y segregaciones», se refiere en su párrafo primero, no solo a los estrictos supuestos de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, sino también a todo supuesto en que, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiera duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de

población, a cuyo efecto y para la definición y desarrollo de este concepto, remite a los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, en este caso los artículos 105 y siguientes de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

Conforme al régimen competencial aplicable, dado que la competencia legislativa sobre urbanismo ha sido atribuida a las comunidades autónomas, como se desprende de la Constitución (artículos 148.1.3.^a y 149.1 y las Sentencias del Tribunal Constitucional número 61/1997, 164/2001 y 143/2017) y de los respectivos Estatutos de Autonomía, ha de ser la propia legislación urbanística que resulte aplicable la que debe establecer qué actos están sometidos a licencia, declaración de innecesariedad, u otro título administrativo habilitante y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral, cuya configuración como requisito de inscripción, sin embargo, corresponde al Estado.

Determinados por la legislación sustantiva aplicable qué actos están sometidos a licencia u otro título administrativo habilitante y qué actos pueden estimarse reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, es la normativa hipotecaria, integrada en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que complementa al Reglamento Hipotecario, la que resulta de aplicación para determinar la forma y efectos de la acreditación de esos títulos administrativos a los efectos del procedimiento registral.

De manera que la exigencia de licencia, declaración de innecesariedad u otro tipo de título administrativo habilitante, para inscribir las operaciones a que se refieren los artículos 53 y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no puede considerarse absoluta o genérica, pues dependerá de la normativa sustantiva a que esté sujeto el concreto acto jurídico.

De los casos analizados por esta Dirección General –cfr. la citada Resolución de 27 de septiembre de 2019– puede concluirse que, a la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad –artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos; pero, en otro caso, el tratamiento del mismo desde el punto de vista registral debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto.

En el caso de la mera transmisión de una finca a dos compradores por mitad y proindiviso (mediante una compraventa simultánea y no sucesiva), o de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca o la conversión de una comunidad hereditaria en ordinaria mediante sucesivas transmisiones, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes (relativas a la descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes, o cualesquiera otras que resulten pertinentes para tal valoración), y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable (vid. Resoluciones de 13 de marzo y 24 de abril de 2019).

Este indicio revelador de «posible» parcelación urbanística sería suficiente para justificar el inicio del procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 en orden a que la Administración competente pueda pronunciarse

sobre la concurrencia efectiva o no de esa «posible» parcelación urbanística y adoptar las medidas preventivas oportunas, entre ellas la prohibición de disponer –cfr. apartado quinto– con las debidas garantías procedimentales para el interesado.

Sin embargo, como ya se ha expuesto anteriormente, este Centro Directivo ha sostenido que pueden existir actos o negocios que presenten elementos indiciarios de parcelación que no se traten por la vía procedimental del artículo 79 citado, sino que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad –artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos.

Es lo ocurre en el caso de la legislación andaluza con el artículo 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, respecto a la transmisión de cuotas en pro indiviso atendidas las circunstancias concurrentes y, para el suelo no urbanizable, el artículo 8.a), párrafo tercero, del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que seguirá siendo aplicable en cuanto no se oponga a la nueva ley y en tanto no se produzca su desarrollo reglamentario –cfr. disposición transitoria séptima de la Ley 7/2021–.

En definitiva, es cierto que este Centro Directivo ha estudiado diferentes casos con soluciones no siempre homogéneas dado que se trata de un fenómeno casuístico, complejo y con una normativa necesitada de actualización, pero debe sostenerse que el análisis de la diferente tipología de supuestos de parcelación, sea meramente potencial, sea consolidada y el tratamiento jurídico urbanístico que debe dispensarse a cada uno de ellos, no encaja en el reducido marco del recurso gubernativo y no constituye el cauce adecuado para su planteamiento, de modo que 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 o por la vía del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, según los casos, siempre de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación –cfr. Resolución de 5 de julio de 2022–.

6. En el caso del presente expediente, el registrador justifica motivadamente los indicios que, a su juicio, constituyen presupuestos reveladores de una parcelación realizada al margen del planeamiento.

Concretamente, invoca la consulta a la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea y la cartografía catastral para concluir que nos encontramos con cuatro parcelas separadas por muros, cada una de ellas con su respectiva entrada y puerta de acceso, tres de ellas edificadas, dos con piscina, y una cuarta con la apariencia de solar a punto de ser objeto de construcción.

Sin entrar a valorar cuestiones como la referencia a solar susceptible de construcción o la eventual existencia de muros, lo que cuestiona el recurrente, lo cierto es que de la cartografía catastral y de la ortofotografía aérea del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea resulta la existencia de al menos cuatro viviendas y dos piscinas, además de

varios almacenes, susceptibles de uso independiente por su ubicación dentro de la parcela y acceso a caminos. Como puede observarse en la siguiente ortofoto:



El registrador añade como elemento indiciario el resultado de una operación experimental, partiendo de la medición a mano alzada de la finca y de las distintas parcelas que resultan del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, deduce que de una finca de 9.258,64 cuadrados –como 100%–, tendríamos unos porcentajes de: para 2.300,99 metros cuadrados, el 24.85%; para 1.612,59 metros cuadrados, arroja e 14.17%; para 1660,5 metros cuadrados, arroja el 17.93%, y para 3.684,56 metros cuadrados, arroja 39.79%, porcentajes que no difieren en exceso de los vendidos, lo que apuntala, a su juicio, la sospecha de haber vinculado la venta de participaciones a superficies concretas de finca.

Dicha conclusión no debe ser valorada más que como una conjetura sin la suficiente base jurídica como para fundar por sí misma una calificación, como afirma el recurrente, mas no debe olvidarse que, como ha dicho este Centro Directivo, la mera venta de cuotas indivisas a distintos compradores por sí misma no es suficiente para estimar la presencia de una parcelación, pero unida a otros supuestos indiciarios es desde luego un elemento más a considerar.

En el presente caso, el hecho de que se vendan por la titular diferentes porcentajes indivisos a distintos compradores de una finca en que existen distintas viviendas susceptibles de uso independiente, constituye suficiente base para que el registrador justifique la existencia de posibles indicios de parcelación y actúe como dispone el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, no tratándose de un supuesto objetivo sometido expresamente a licencia –cfr. artículo 105.3 de la ley autonómica– pero que puede suponer indirectamente una parcelación al margen del planeamiento –cfr. artículo 105.1 y.2– permitiendo que la Administración urbanística, con los medios de que dispone, pueda verificar que efectivamente concurre un supuesto de parcelación y pueda reaccionar en consecuencia.

Por lo que, en el presente caso, el registrador actuó correctamente al practicar la comunicación prevista en el citado artículo.

Además, existiendo eventual infracción de la unidad mínima de cultivo de la posible parcelación debe iniciarse el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, pues corresponde a la Administración agraria apreciar la posible concurrencia de las excepciones reguladas en el actual artículo 25 de la Ley 19/1995, sin perjuicio de los recursos que el interesado pueda oponer contra la resolución administrativa que se dicte, y que permitirán, en caso de recurso contencioso-administrativo, la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad.

Dicho control por parte de la Administración agraria autonómica, debe entenderse sin perjuicio, del control de legalidad urbanística por parte de la Administración municipal y autonómica.

Pues en el suelo rústico, las prohibiciones que le afectan, tanto la de vulnerar la unidad mínima de cultivo, como la parcelación de tipo urbanístico, que puede deducirse en ocasiones de actos posteriores, deben considerarse cumulativas, como confirma la propia legislación urbanística aplicable, conforme al artículo 107 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo –cfr. también las Sentencias de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2002 y 28 de junio de 2012, y la Resolución de este Centro Directivo de 19 de febrero de 2018–.

En el caso del presente expediente, el registrador, con fecha de 28 de febrero de 2023, informa que ha recibido electrónicamente informe de la Dirección General de Política Agraria Común de la Región de Murcia en contestación a su comunicación.

Dicho documento, que se adjunta, no ha sido calificado ni notificado al recurrente, por lo que no puede ser tenido en cuenta en la resolución del presente recurso.

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, 14 de marzo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.