



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 12 de enero de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Murcia n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva existente.

(BOE de 19 de febrero de 2015)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Finca rústica en condominio. Obra nueva declarada por uno de los condóminos con asentimiento del resto en escritura pública. Accesión invertida. Licencia de segregación. 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 de la finca, bien porque se atribuya el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente, bien porque exista algún otro elemento de juicio que pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación. Ahora bien, ni la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble en la escritura ni la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación bastan tampoco por sí solas para excluir la calificación de parcelación urbanística, pues el elemento decisorio es la existencia de indicios suficientes, que desvirtúen dichas afirmaciones. En el caso objeto de este expediente se da la circunstancia de que en la escritura se solicita expresamente la inscripción de la obra nueva a favor del condueño que la declara con carácter exclusivo. La propiedad de la vivienda determinará en consecuencia un uso exclusivo y excluyente de su titular como facultad integrante del dominio, por mucho que quiera mantenerse la copropiedad del suelo y con independencia de la solución que se adopte para resolver dicha pretensión, de hecho en la propia escritura se manifiesta que la vivienda se destina a uso propio del declarante para justificar la inexigencia del seguro decenal. Ello unido al fin manifiesto de edificar siquiera parcialmente un terreno rústico, y a la descripción que en el título se hace de la construcción resultante, en concreto cuando se especifica que tiene acceso directo desde el camino que recae situado al oeste de la parcela y a través del paso común del total conjunto urbanístico, constituyen indicios suficientes de la existencia de una parcelación.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 353, 358, 359, 361, 365, 394, 395, 397, 398, 399, 401 y 404.

Ley Hipotecaria de 1946, art. 9.4.^a.

RDLeg. 2/2008 (TRLR08), arts. 17.2 y 20.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 51.9.^a y 54.

RD 1093/1997 (Rgto. sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística), arts. 78 y ss.

DLeg. Murcia 1/2005 (TR de la Ley del suelo), arts. 87.2 y.3 y 221.1 y.3.

En el recurso interpuesto por don A. M. M. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Murcia número 6, don Antonio Pillado Varela, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva existente.



www.civil-mercantil.com

Hechos

I

Mediante escritura otorgada en Murcia el 10 de septiembre de 2014, número de protocolo 583 del notario, don Damián Pedro Urquiza Heras, don A. M. M., declara una vivienda unifamiliar aislada ejecutada a su exclusivo cargo sobre una finca rústica, no obstante la comunidad existente entre diversos propietarios sobre el citado terreno, que se describe en el Registro como un trozo de tierra riego, sita en término de Murcia, partido de Sangonera la Seca, que ocupa una superficie de una hectárea, veinticuatro áreas y doce centiáreas. Los restantes copropietarios comparecen en la escritura y reconocen, consienten, ratifican y aprueban la citada declaración solicitando la inscripción de la obra nueva exclusivamente a nombre de don A. M. M.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Murcia número 6 la citada documentación fue objeto de la siguiente calificación: «(...) ha sido suspendida la inscripción del mismo, por los siguientes hechos impeditivos basados en los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Se presenta telemáticamente por la notaría, a las 11:35:00 horas, y bajo el asiento 988 del diario 98, copia de la escritura otorgada en Murcia el diez de septiembre de dos mil catorce número de protocolo 583 del notario don Damián Pedro Urquiza Heras, por la que don A. M. M. declara que no obstante la comunidad existente entre los señores que a continuación se relacionarán, sobre la totalidad del terreno que con la siguiente descripción existe en el Registro: "Rústica: Un trozo de tierra riego, sita en término de Murcia, partido de Sangonera la Seca, ocupa una superficie de una hectárea, veinticuatro áreas y doce centiáreas, que linda: (...)", manifiesta don A. M. M., que en el año 2008, con cargo a su propio patrimonio y sin adeudar nada por materiales, mano de obra ni dirección técnica, la obra o edificación que a continuación se describe: "Una vivienda unifamiliar aislada, con dos plantas, cubierta de tejado y con porche cubierto; distribuida en diferentes dependencias, habitaciones y servicios, con una superficie total construida de ciento quince metros, noventa y tres decímetros cuadrados, de los que 73,10 metros cuadrados de vivienda y 12,83 metros cuadrados, de porche están en planta baja y 30,00 metros cuadrados en planta alta. Ocupa una superficie solar de 98,76 metros cuadrados, quedando el resto destinado a las otras edificaciones existentes, zonas ajardinadas, accesos, patio y huerto. Tiene acceso directo desde el Camino al que recae, situado al oeste de la parcela, y a través del paso común del total conjunto urbanístico situado junto a dicho camino y a todo lo largo de dicho lindero oeste de la finca, quedando el citado camino con una anchura total de 04,00 metros, que comunica con el camino principal llamado (...). Linda por todos sus vientos con resto de la parcela no edificada. Tiene servicios generales de agua potable, electricidad y evacuación de residuales". En dicho título queda protocolizada una certificación emitida por don J. F. M. I., Arquitecto colegiado bajo el número (...), quien certifica que en el polígono 74 parcela 65 de Sangonera la Seca, Murcia, según se describe en planos de situación que se adjuntan, existe una edificación de vivienda unifamiliar aislada con dos plantas, construido todo ello sobre una parcela, de 12.626 metros cuadrados, y de la que se posee una participación del 8,0567 %. Dicha certificación se encuentra visada por el Colegio de Arquitectos de la Región de Murcia. La certificación tiene la firma legitimada por el Notario autorizante del documento. Dicho señor solicita la inscripción de la obra nueva construida. Copia autorizada de dicho título debidamente liquidada del impuesto correspondiente ha sido aportada en esta oficina con fecha dos de octubre de dos mil catorce. Cotejados los antecedentes registrales de la finca, resulta que don

CEF.-**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

A. M. M., adquirió una mitad indivisa, con carácter privativo, de dos mil participaciones indivisas de las doce mil cuatrocientas doce en que se divide esta finca, equivalente a un porcentaje de 8,0567 por ciento, y que motivó la inscripción 9.^a de la finca registral 26.719 de la Sección 11.^a, formalizada en escritura otorgada en Murcia, el día 17 de marzo de 2008, ante el Notario don Eugenio Martínez Ochando, protocolo 803. La reiterada finca registral 26.719 de la sección 11.^a, aparece descrita en los libros del Registro con la siguiente descripción: Rústica: Un trozo de tierra riego, sita en término de Murcia, partido de Sangonera la Seca, ocupa una superficie de una hectárea, veinticuatro áreas y doce centiáreas, que linda: (...) Dicha finca figura inscrita a nombre de los propietarios que seguidamente se indican: Apareciendo la finca inscrita a nombre de los siguientes titulares o comuneros en virtud de las inscripciones que se citan: Doña M. D. R. V., viuda, con D.N.I. (...), una participación de dos mil de las doce mil cuatrocientas doce avas partes indivisas en que idealmente se divide la finca, con carácter privativo por título de compra que motivó la inscripción 3.^a, obrante al folio 103 del libro 374 de la Sección 11.^a. Doña J. R. V., viuda, con D.N.I. (...), una participación de dos mil de las doce mil cuatrocientas doce avas partes indivisas en que idealmente se divide la finca, con carácter privativo por título de compra que motivó la inscripción 4.^a, obrante al folio 103 del libro 374 de la Sección 11.^a. Don V. B. E., casado con doña I. A. V., con D.N.I (...), una participación de dos mil cuatrocientos doce de las doce mil cuatrocientas doce avas partes indivisas en que idealmente se divide la finca, con carácter ganancial, por título de compra que motivó la inscripción 5.^a, obrante al folio 104 del libro 374 de la Sección 11.^a. Don F. M. P., con D.N.I. (...), una participación de dos mil de las doce mil cuatrocientas doce avas partes indivisas en que idealmente se divide la finca, con carácter privativo por título de compra que motivó la inscripción 6.^a, obrante al folio 104 del libro 374 de la Sección 11.^a. Don A. J. y don A. C. P., con DD.NN.II. (...) y (...), solteros, una participación de dos mil de las doce mil cuatrocientas doce avas partes indivisas en que idealmente se divide la finca, con carácter privativo por título de compra que motivó la inscripción 7.^a, obrante al folio 104 del libro 374 de la Sección 11.^a. Don B. S. M. y doña M. E. G. P., con DD.NN.II (...) y (...) respectivamente, casados, una participación de dos mil de las doce mil cuatrocientas doce avas partes indivisas en que idealmente se divide la finca, con carácter ganancial por título de compra que motivó la inscripción 8.^a, obrante al folio 104 del libro 374 de la Sección 11.^a. Don A. M. M., soltero, con D.N.I. (...) y don A. M. M. casado en gananciales con doña M. T. H. M., con D.N.I. (...), de por mitad y proindiviso una participación de dos mil de las doce mil cuatrocientas doce avas partes indivisas en que idealmente se divide la finca, por título de compra que motivó la inscripción 9.^a, obrante al folio 28 del libro 475 de la Sección 11.^a. Fundamentos de Derecho: 1. La obra nueva construida ha sido declarada únicamente por don A. M. M. con D.N.I (...) y dicho señor compra junto con don A. M. M., cada uno de ellos una participación indivisa equivalente al 08,0567 por ciento, que en conjunto supone dos mil participaciones de las doce mil cuatrocientas doce avas partes indivisas en que idealmente se divide la finca, el primero con carácter privativo y el segundo con carácter ganancial. Por lo que: Es necesario para poder practicar la declaración de obra nueva pretendida en virtud de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que la obra nueva esté declarada con el consentimiento expreso de todos los titulares dominicales de la finca, por figurar ésta inscrita en participaciones indivisas en las que idealmente se divide la finca, a nombre de los comuneros referidos, e implicar la obra nueva declarada una alteración de la cosa común, según lo dispuesto en el artículo 397 del Código Civil, se requiere el consentimiento de todos los condueños, (STS 19 de diciembre de 1985, y R.D.G.R.N de 27 de junio de 1995). La inscripción se practicará a favor de todos los condueños en proporción a su título en el condominio, artículo 9.4 y 51.9 y 54 de la Ley Hipotecaria y Reglamento Hipotecario. 2. En cuanto a la posible parcelación, se observa el defecto de no constar inscrito el pacto de futura división en la finca y no se acredita el otorgamiento de la licencia de segregación o declaración municipal de su innecesariedad. Este es un requisito imperativo de conformidad



www.civil-mercantil.com

con el artículo 17.2 de la Ley del Suelo de 8 de mayo de 2007 (con entrada en vigor el día 1 de julio de 2007), así como impuesto por los artículos. 87.2 y 3, 221 1. y 3. de la Ley del Suelo de la Región de Murcia de 9 de diciembre de 2005; y por los artículos 78 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio de 1997, sobre Inscripción de actos urbanísticos. Así como Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 14 de noviembre de 2006. En el supuesto de subsanación de los defectos indicados se hace constar en el Registro conforme a lo dispuesto en el artículo 52 del expresado Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio y con el artículo 20.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 17 de enero de 2012, que la inscripción se practica sin que se haya acreditado si se encuentra o no fuera de ordenación todo o parte de la edificación de conformidad con el ordenamiento aplicable. Se acuerda la suspensión de la inscripción del documento por los siguientes motivos: - Falta la licencia de segregación de conformidad con el artículo 17.2 de la Ley del Suelo de 8 de mayo de 2007 (con entrada en vigor el día 1 de julio de 2007), así como impuesto por los artículos. 87.2 y 3, 221 1. y 3. de la Ley del Suelo de la Región de Murcia de 9 de diciembre de 2005; y por los artículos 78 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio de 1997, sobre Inscripción de actos urbanísticos. Así como Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 14 de noviembre de 2006. Porque al tratarse de una obra nueva declarada sobre una finca dividida en participaciones indivisas, es preciso que la obra nueva esté declarada con el consentimiento expreso de todos los titulares de la finca, de conformidad con el art. 397 del Código Civil se requiere el consentimiento de todos los condueños, STS 19 de diciembre de 1985 y R.D.G.R.N de 27 de junio de 1995, practicándose la inscripción a favor de todos los condueños en proporción a su título en el condominio de conformidad con el art. 9.4 y 51.9 y 54 de la Ley Hipotecaria y Reglamento Hipotecario. Contra la precedente calificación (...) Murcia a tres de octubre de dos mil catorce El registrador (firma ilegible). Fdo., Antonio Pillado Varela».

III

Contra la anterior calificación, don A. M. M. interpone recurso mediante escrito de fecha 15 de octubre de 2014, en el que resumidamente expone: I.–Que la obra nueva está declarada por él con el reconocimiento, aprobación, consentimiento, ratificación y firma de todos los demás copropietarios, incluidos sus respectivos cónyuges, hace relación de dichos señores y sus respectivas participaciones; II.–Que no es aplicable a la escritura lo dispuesto en el artículo 17.2 de la Ley de Suelo, Ley del Suelo de la Región de Murcia o Real Decreto 1093/1997 puesto que no hay ninguna división o segregación de la finca principal, sino una obra nueva existente, la cual se pretende declarar por el ejecutante de la misma de buena fe y con el consentimiento de los copropietarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 20.4.b de la Ley de Suelo estatal, teniendo en cuenta que las construcciones llevadas a cabo de buena fe, en el año 2008, con materiales propios y sin adeudar nada por mano de obra o dirección técnica, quedando incorporada a su patrimonio privativo, por accesión continua inmobiliaria (se realiza sólo entre inmuebles), de edificación, artificial e inmediata (que tiene lugar cuando el hecho desencadenante solamente da paso a una situación transitoria en la cual se atribuye a una de las partes un derecho potestativo o de adquisición del incremento, o bien un derecho de opción, de tal manera que sólo con el ejercicio de ese derecho tiene lugar una mutación jurídico–real). «Ahora bien, dado que dicha situación transitoria queda supeditada al –eventual y futuro– ejercicio por una de las partes del referido derecho potestativo, establecido en el art. 361 CC, de manera que en la primera hipótesis se consuma la accesión, y en la segunda, se sustituye por una venta del terreno hecha al que edificó» (sic). Pero en tanto no se ejercite la opción, existe una situación jurídica a la que, ningún texto legal atribuye plazo para su ejecución, siendo por tanto los principios rectores de la misma, los siguientes: 1.º) El tercero, el



www.civil-mercantil.com

incorporante, es un poseedor de buena fe del terreno ocupado, y 2.º) El tercero, el incorporante, ostenta un dominio sobre la obra, pero no sobre el terreno. Habrá, en suma una concurrencia de dos derechos de propiedad que las partes resolverán en tiempo y forma que reglamentariamente convengan, y III.–Por otra parte, la Ley de Suelo Estatal requiere para la constancia registral de la terminación de la obra, cuando no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, el cumplimiento de los requisitos urbanísticos, si bien en este caso el único requisito exigible es lo dispuesto en el apartado b) del número 4 del artículo 20 de la Ley de Suelo, pero no como un requisito previo a la inscripción, sino que puede ser cumplido, en su caso, con posterioridad. Por último señala en cuanto a la existencia de un posible acto de parcelación 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 equivalente o asimilable, lo que no ocurre en la escritura, pues queda supeditada al ejercicio del derecho que el artículo 361 del Código Civil confiere a las partes en cuyo documento habrá de ajustarse a las disposiciones legales aplicables, ya que en reiterada doctrina, ha quedado establecido que para que se revele una parcelación, será preciso que se asigne el uso de un espacio determinado de terreno apto para construir una finca independiente, lo que no ocurre en esta escritura en la que no se ha asignado ningún uso independiente a ninguno de sus titulares, sólo la titularidad de la construcción sin reserva alguna de suelo o vuelo, quedando el suelo sobre el que se alza la propiedad común de todos sus dueños, en proporción a su respectiva cuota. Finaliza solicitando la revisión de la calificación.

IV

El registrador de la Propiedad emite su informe, manteniendo íntegramente su calificación y forma expediente que eleva a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.4.ª de la Ley Hipotecaria; 51.9.ª y 54 del Reglamento Hipotecario; 353, 358, 359, 361, 365, 394, 395, 397, 398, 399, 401 y 404 del Código Civil; 17.2 y 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo; 87.2 y.3 y 221.1 y.3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia; 78 y siguientes 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; las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 1948; 17 de diciembre de 1957; 3 de marzo de 1978; 31 de octubre de 1984; 31 de diciembre de 1987; 19 de abril de 1988; 26 de septiembre de 2007, y 21 de septiembre de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 1965; 11 de octubre de 2001; 4 de noviembre de 2006; 18 de junio de 2010; 31 de octubre y 10 de noviembre de 2011, y 17 de enero, 13 de marzo, 8 de mayo, 18 de octubre (2.ª) y 11 de diciembre de 2012, entre otras.

1. Son datos a tener en cuenta en el presente recurso los siguientes:

En el Registro de la Propiedad de Murcia número 6, consta inscrita la finca que se describe como: «Rústica: Un trozo de tierra riego, sita en término de Murcia, partido de Sangonera la Seca, ocupa una superficie de una hectárea, veinticuatro áreas y doce centiáreas...». Dicha finca consta inscrita a favor de diversos titulares y en distinta proporción.



www.civil-mercantil.com

Mediante escritura otorgada en Murcia el 10 de septiembre de 2014, número de protocolo 583 del notario, don Damián Pedro Urquiza Heras, uno de los copropietarios, don A. M. M., declara una vivienda unifamiliar aislada ejecutada a su exclusivo cargo sobre la citada finca. En la escritura comparecen los demás copropietarios que reconocen, consienten, ratifican y aprueban la declaración de obra nueva y su inscripción exclusivamente a nombre del citado don A. M. M.

2. En cuanto al primero de los defectos contenidos en la nota de calificación, se trata de dilucidar, en primer lugar, si declarada la obra nueva en los términos antes expresados, puede procederse a su inscripción.

El registrador considera que para poder practicar la declaración de obra nueva pretendida y dado que la finca está inscrita en participaciones indivisas en las que idealmente se divide y que la obra nueva declarada implica una alteración de la cosa común, según lo dispuesto en el artículo 397 del Código Civil, se requiere el consentimiento de todos los condueños y señala que la inscripción se practicará a favor de todos ellos en proporción a su título en el condominio.

El recurrente opone que ostenta un dominio sobre la obra, incorporada a su patrimonio privativo por accesión, pero no sobre el terreno que seguirá perteneciendo a la comunidad, existiendo una concurrencia de dos derechos de propiedad que las partes resolverán en tiempo y forma que reglamentariamente convengan y que dicha situación transitoria queda supeditada al eventual y futuro ejercicio por una de las partes del referido derecho potestativo, establecido en el artículo 361 del Código Civil.

La doctrina jurisprudencial de la llamada accesión invertida contenida entre otras en las Sentencias del Tribunal Supremo de fecha 3 de marzo de 1978, 31 de octubre de 1984; 31 de diciembre de 1987, y 19 de abril de 1988, en relación con los artículos 361, 362 y 363 del Código Civil ha sentado que el artículo 361 del Código Civil previene que el dueño del terreno en que se edificase o sembrase de buena fe tendrá derecho a hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización establecida en los artículos 453 y 454 del propio Código, o a obligar al que edificó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró la renta correspondiente, lo cual debe ser interpretado no sólo en su sentido literal sino en el de que mientras esa indemnización no tenga efecto, no ostenta el dueño del predio el dominio de lo edificado y, por el contrario, el que edificó de buena fe tiene el derecho de retención establecido en el artículo 453 del propio Código.

Uno de los requisitos de la llamada accesión invertida es que la construcción se produzca en suelo ajeno, siendo igualmente aplicable cuando se construye invadiendo parcialmente el terreno ajeno, ahora bien situación que no se da cuando un comunero construye en terreno que es común con otro comunero, dado que es propietario de una cuota ideal sobre la totalidad del terreno que no se concreta en una específica porción del mismo.

Conforme reiterada jurisprudencia del Alto Tribunal, el comunero, ni construye en terreno ajeno, ni por supuesto invade terreno ajeno (Sentencias de 29 de julio de 1994; 27 de junio de 1997; 26 de septiembre de 2007, y 21 de septiembre de 2011). Lo que sí se produce en tal supuesto es el incumplimiento del artículo 397 del Código Civil. En efecto, el comunero que construye en suelo común actúa más allá de los límites legales pero tal extralimitación no es física, en el sentido de que no invade, como sucede en la accesión, un terreno colindante o ajeno sino jurídico y abstracto, como abstracta es su cuota.

El conflicto, debe resolverse por las normas que rigen la comunidad ya que la controversia no es entre titulares de suelos colindantes sino entre propietarios de distintas cuotas que pese a ser jurídicamente independientes concurren idealmente sobre el mismo suelo. Procederá, según los casos, la demolición de la obra, su conversión en cosa común,



www.civil-mercantil.com

constituyéndose en su caso el régimen de propiedad horizontal, o bien dividirse material o económicamente.

3. En el supuesto de hecho de este expediente, los copropietarios consienten la declaración de la obra y por lo tanto puede suponerse que prestaron su consentimiento a la construcción. Ahora bien una vez declarada ésta, lo que no puede pretenderse es la inscripción en el Registro con mantenimiento de las dos propiedades a las que el recurrente alega sin que haya ninguna modificación jurídica de la copropiedad y ello no sólo porque conforme hemos visto no sean aplicables a este caso las normas sobre la accesión invertida, sino porque al Registro sólo pueden acceder situaciones jurídicas consolidadas y derechos reales cuyos márgenes estén bien determinados siendo la norma general que cuando se declara una obra nueva en finca perteneciente pro indiviso a varias personas, la inscripción ha de practicarse de esa misma forma, no pudiendo sostenerse sin más una copropiedad sobre el suelo coexistente con la propiedad exclusiva de lo edificado sobre aquél, siendo necesario formalizar el correspondiente negocio jurídico que dé apoyo a tal situación, y, o bien individualizar la porción de finca sobre la que se ha edificado o bien constituir un derecho de superficie siendo en este caso innecesario que la declaración de la obra nueva deba estar precedida de segregación en sentido estricto de la porción sobre la que se constituye el derecho, o que la nueva finca sea en verdad totalmente independiente de esta otra finca originaria siempre y cuando se cumplan las exigencias derivadas del principio de especialidad y de la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), constando suficientemente definida la finca cuyo acceso al Registro de la Propiedad se pretenda.

4. En cuanto a la exigencia de licencia, la nota de calificación alude únicamente a la necesidad de otorgamiento de la licencia de segregación o declaración municipal de su innecesariedad, al entender que puede darse el supuesto de una posible parcelación, no se cuestiona también la viabilidad de la inscripción de la obra nueva como parece entender el recurrente sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 20 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Centrándonos pues 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.

El artículo 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, dispone: «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



www.civil-mercantil.com

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».

La disposición final primera, punto 3 del mismo texto legal establece: «Tienen el carácter de disposiciones establecidas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal por el artículo 149.1.4.^a, 8.^a y 18.^a sobre defensa, legislación civil, expropiación forzosa y sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas, los artículos... 17...».

En cuanto a la legislación autonómica de aplicación, el artículo 87 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, señala que: «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 el artículo 221 de esta Ley. 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, el artículo 89, régimen de parcelación en suelo no urbanizable, dispone: «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».

Por último, el artículo 221, en su apartado 3, establece: «Expresamente, estarán sujetas a previa licencia municipal: a) Las parcelaciones en suelo urbano y urbanizable, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en suelo no urbanizable, excepto cuando sean objeto de un proyecto sujeto a aprobación administrativa».

5. Determinados así, por la legislación estatal y por la propia legislación autonómica qué actos están sometidos a licencia, 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.

6. Sobre la cuestión planteada, este Centro Directivo se ha pronunciado en reiteradas ocasiones fijando sistemáticamente la doctrina en la materia según la cual, 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 de la finca, bien porque se atribuya el uso exclusivo de un espacio



CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

determinado susceptible de constituir finca independiente, bien porque exista algún otro elemento de juicio que pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación.

Ahora bien, ni la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble en la escritura ni la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación bastan tampoco por sí solas para excluir la calificación de parcelación urbanística, pues el elemento decisorio es la existencia de indicios suficientes, que desvirtúen dichas afirmaciones.

En el caso objeto de este expediente se da la circunstancia de que en la escritura se solicita expresamente la inscripción de la obra nueva a favor del condueño que la declara con carácter exclusivo. La propiedad de la vivienda determinará en consecuencia un uso exclusivo y excluyente de su titular como facultad integrante del dominio, por mucho que quiera mantenerse la copropiedad del suelo y con independencia de la solución que se adopte para resolver dicha pretensión, de hecho en la propia escritura se manifiesta que la vivienda se destina a uso propio del declarante para justificar la inexistencia del seguro decenal. Ello unido al fin manifiesto de edificar siquiera parcialmente un terreno rústico, y a la descripción que en el título se hace de la construcción resultante, en concreto cuando se especifica que tiene acceso directo desde el camino que recae situado al oeste de la parcela y a través del paso común del total conjunto urbanístico, constituyen indicios suficientes de la existencia de una parcelación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 12 de enero de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado,
Francisco Javier Gómez Gállego.