

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15769 *Resolución de 9 de agosto de 2011, 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 Escalona, por la que se suspende la inscripción de una escritura de subsanación, aclaración y anulación parcial de otra escritura de agrupación y declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don E. G. S., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco, por la que se suspende la inscripción de una escritura de subsanación, aclaración y anulación parcial de otra escritura de agrupación y declaración de obra nueva por considerar el registrador que la cancelación de la agrupación solicitada implica una segregación en que las fincas resultantes son inferiores a la unidad mínima de cultivo e infringe los requisitos por los que se concedió la licencia para la construcción de la obra nueva declarada en la escritura subsanada, aclarada y anulada parcialmente.

Hechos

I

Mediante escritura inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona otorgada por los cónyuges don E. G. S. y doña I. G. L. el 6 de junio de 2007 se agrupan dos fincas registrales integradas por cuatro parcelas catastrales –polígono 35, parcelas 81, 82, 85 y 143– y se declara sobre la finca resultante una obra nueva terminada consistente en una vivienda unifamiliar en planta baja. En la licencia que se incorpora para la declaración de obra nueva se hace constar que «esta licencia da derecho a efectuar las obras que a continuación se detallan: Vivienda rural pol. 35, parc. 81-82-85-143...». Por otro lado, mediante escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada el 21 de diciembre de 2006, ratificada por los propios cónyuges don E. G. S. y doña I. G. L. por medio de escritura de 18 de diciembre de 2007 y subsanada y complementada mediante otra de 29 de junio de 2009, los mismos cónyuges aportan a la sociedad «Iberpercos, S. L.» una de las dos fincas que por la escritura de 6 de junio de 2007, inscrita, habían agrupado. En situación, los consortes y la mercantil otorgan nueva escritura de 1 de diciembre de 2010 por la que dejan sin valor ni efecto la agrupación de fincas llevada a cabo en la escritura de 6 de junio de 2007 y hacen constar que la obra nueva que por la misma escritura se declaró se encuentra exclusivamente sobre la finca no aportada a la sociedad.

II

Presentadas conjuntamente en el Registro de la Propiedad de Escalona las escrituras de agrupación y declaración de obra nueva, de aportación a sociedad, de ratificación, de subsanación y complemento así como, principalmente, la escritura de subsanación, aclaración y anulación parcial de la primera escritura, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Examinada conjuntamente la siguiente documentación: Escritura de elevación a público de acuerdos sociales, otorgada en Parla, ante el Notario don Juan José Álvarez Valeiras, el veintiuno de diciembre de dos mil seis, protocolo 4276; escritura de agrupación y declaración de obra nueva, otorgada en Fuensalida, ante el Notario don Rafael José Díaz Escudero, el seis de junio de dos mil siete, protocolo 1195; escritura de ratificación otorgada en Parla ante el Notario don Juan José Álvarez Valeiras, el dieciocho de diciembre de dos mil siete, protocolo 3656; escritura de subsanación, aclaración y

anulación parcial otorgada en Parla, ante el Notario don Juan José Álvarez Valeiras, el uno de diciembre de dos mil diez, protocolo 1981; escritura de elevación a público de acuerdos sociales –subsanción y complemento–, otorgada en Parla, ante el Notario don Juan José Álvarez Valeiras, el veintidós de junio de dos mil nueve, protocolo 1266, se suspende la inscripción: 1.–Por cuanto la cancelación de la agrupación solicitada implica segregación y las fincas resultantes de la misma son inferiores a la unidad mínima de cultivo. 2.–Por cuanto la licencia de obra se concedió según consta incorporada a la escritura autorizada por el Notario de Fuensalida protocolo 1195/2007 para la realización de una vivienda rural en la agrupación de las cuatro parcelas 81, 82, 85 y 143 del polígono 35, y la segregación que implica la nulidad de la agrupación infringe los requisitos por los que se concedió dicha licencia. Hechos: La presentación para su calificación e inscripción si procede de la documentación siguiente: documento de fecha 01/12/2010 del Notario de Parla Juan José Álvarez Valeiras, protocolo/expediente 1981/2010, documento de fecha 21/12/2006 del Notario de Parla don Juan José Álvarez Valeiras, protocolo/expediente 4.276/2006, documento de fecha 22/06/2009 del Notario de Parla Juan José Álvarez Valeiras, protocolo/expediente 1266, documento de fecha 06/06/2007 del Notario de Fuensalida don Rafael José Díaz Escudero, protocolo/expediente 1195/2007, presentado conjuntamente por «AFISA CONSULTORES» el día 15/12/2010, a las 09:15, con el número de entrada 4851, asiento 1045 del diario 92. Fundamentos de Derecho. 1.–En la documentación presentada se observa que examinada conjuntamente la siguiente documentación: Escritura de elevación a público de acuerdos sociales, otorgada en Parla, ante el Notario don Juan José Álvarez Valeiras, el veintiuno de diciembre de dos mil seis, protocolo 4276; escritura de agrupación y declaración de obra nueva, otorgada en Fuensalida, ante el Notario don Rafael José Díaz Escudero, el seis de junio de dos mil siete, protocolo 1195; escritura de ratificación otorgada en Parla ante el Notario don Juan José Álvarez Valeiras, el dieciocho de diciembre de dos mil siete, protocolo 3656; escritura de subsanción, aclaración y anulación parcial otorgada en Parla, ante el Notario don Juan José Álvarez Valeiras, el uno de diciembre de dos mil diez, protocolo 1981; escritura de elevación a público de acuerdos sociales –subsanción y complemento–, otorgada en Parla, ante el Notario don Juan José Álvarez Valeiras, el veintidós de junio de dos mil nueve, protocolo 1266, se suspende la inscripción: La Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha, ha fijado la unidad mínima de cultivo de acuerdo con lo señalado en los artículos 58 y 59 de la Ley 4/2004 de dieciocho de mayo de la Explotación Agraria y Desarrollo Rural de Castilla-La Mancha. 2.–Por cuanto la licencia de obra se concedió según consta incorporada a la escritura autorizada por el Notario de Fuensalida protocolo 1195/2007 para la realización de una vivienda rural en la agrupación de las cuatro parcelas 81, 82, 85 y 143 del polígono 35, y la segregación que implica la nulidad de la agrupación infringe los requisitos por los que se concedió dicha licencia. Resolución: Se suspende la inscripción del precedente documento en tanto no se subsanen las deficiencias señaladas. Prorroga del asiento de presentación: La documentación puede subsanarse manteniendo la prioridad registral actual desde la fecha de la presente calificación negativa hasta transcurridos sesenta días hábiles desde la recepción o rehúse de la última de las notificaciones efectuadas al notario o funcionario autorizante y al presentante que se refiere el artículo 322 de la Ley Hipotecaria en la redacción que le ha dado la Ley 24/2001, de veintisiete de diciembre (B.O.E. del día 31), a cuyos efectos queda prorrogado el asiento de presentación. Se advierte expresamente que no proceden ulteriores prórrogas por razón de calificación en caso de posterior subsanción incompleta del defecto antedicho. Ello sin perjuicio de otras posibles prórrogas que deban en su caso ser aplicadas con arreglo a las leyes generales. Y sin perjuicio, también, de que en caso de suspensión pueda pedirse y practicarse anotación por defecto subsanable. Recursos... Escalona, veintitrés de diciembre del año dos mil diez. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible, aparece un sello con nombre y apellidos del registrador). Fdo. Rafael Burgos Velasco.»

III

La anterior nota de calificación se recurre gubernativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don E. G. S., en virtud de escrito de 3 de febrero de 2011 que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Escalona el 7 de febrero de 2011 por el que se alega, en cuanto al primer defecto, que la escritura de subsanación, aclaración y anulación parcial de la escritura de agrupación y declaración de obra nueva no documenta una segregación sino una subsanación de un error cometido en la escritura de agrupación, la cual se realizó por persona que no era el titular dominical de una de las fincas agrupadas y en cuanto al segundo de los defectos, que la licencia de obras reúne los requisitos establecidos por la Ley del Suelo y las normas urbanísticas de la localidad aun cuando la edificación se realice en la finca en la que finalmente queda declarada la obra nueva, teniéndose en cuenta, además, que este defecto podría subsanarse mediante la aportación de una aclaración a la licencia en el sentido de que la edificación fuera legalizable en la finca en la que se ha producido la edificación.

IV

El Registrador emitió informe el día 1 de marzo de 2011, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 1255, 1259 y 1274 a 1277 del Código Civil; 17 y 40 de la Ley Hipotecaria; 23 a 26 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias; 46 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de marzo de 1993, 17 de noviembre de 1995, 20 de julio de 2005 y 4 de abril y 6 de julio de 2006.

1. Inscrita en el Registro una escritura de agrupación de dos fincas y declaración de obra nueva sobre la finca resultante otorgada por los cónyuges titulares con carácter ganancial de ambas fincas, se presenta escritura otorgada por los mismos titulares por la que, tras declarar que se agruparon las fincas en la creencia y error de que ambas les pertenecían, sin tener en cuenta que una de ellas había sido aportada a una mercantil con anterioridad, dejan sin valor y efecto la agrupación realizada y concretan la obra nueva en la finca no aportada a la sociedad. Se presenta también copia auténtica de la escritura de agrupación que por aquella se rectifica, así como de las de aportación anterior a una sociedad mercantil de una de las fincas agrupadas y de la ratificación de la misma por los cónyuges aportantes. El Registrador suspende la inscripción de la desagrupación y rectificación de obra nueva por considerar que la cancelación de la agrupación solicitada implica una segregación en que las fincas resultantes quedan con una extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, y por resultar que la licencia de obra se concedió para la realización de una vivienda rural en la finca agrupada, por lo que se estaría infringiendo con la segregación los requisitos exigidos por aquélla.

2. Como ha señalado este Centro Directivo (véase resoluciones señaladas en los «Vistos»), es incuestionable la posibilidad de rectificar las declaraciones vertidas en una escritura pública cuando no se ajustan a la realidad y la posibilidad de inscribir tales rectificaciones, siempre que quede suficientemente causalizado el acto correspondiente y, consiguientemente, la razón o causa de la modificación o rectificación, a fin de evitar que por vía indirecta y fraudulenta se puedan alterar las reglas generales que regulan la transmisión de los bienes y derechos.

En el presente expediente, la desagrupación que la rectificación produce presenta analogías con la segregación o, más concretamente, con la división de fincas en cuanto produce el cierre de un folio registral y la reapertura de dos independientes para cada una de las fincas que en su día se agruparon. Por otra parte, la anulación de la operación se

encuentra suficientemente justificada o causalizada en la existencia de una aportación a una sociedad mercantil que no fue tenida en cuenta al tiempo de otorgarse la escritura de agrupación. No es óbice, a este respecto, que la escritura de aportación, autorizada antes de la agrupación, fuera ratificada por los cónyuges con posterioridad a ésta, porque con la rectificación de la agrupación no se trata más que de evitar la ineficacia de la aportación a la sociedad mercantil realizada. Consta el consentimiento expreso de los titulares registrales para ello, está suficientemente causalizado el negocio jurídico realizado y no puede valorarse como ilegal por vulneración de la legislación agraria, aunque las fincas resultantes presenten extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, puesto que con la anulación de la agrupación sólo se están devolviendo las cosas al statu quo anterior. No hay alteración alguna en las descripciones primitivas de las fincas, de manera que coinciden plenamente así el resultado con el origen.

3. Sin embargo, estando inscrita en el Registro una obra nueva para cuya realización se concedió una licencia que exigía la previa agrupación de las fincas donde habría de declararse, no puede pretenderse aprovechar la anulación de la agrupación para con ello eludir el requisito impuesto para autorizar la construcción, pues ello, a diferencia de lo señalado en el apartado anterior, sí constituiría un evidente fraude a la ley sin amparo suficiente, que posibilitaría, por vía oblicua, la obtención de una declaración de obra nueva con una licencia no cumplida en sus requisitos. De este modo, si se pretende la anulación de la agrupación y la concreción de la declaración de obra nueva en la finca no aportada a la mercantil –o en la otra– deberá acreditarse la obtención de la licencia que así lo permita expresamente y sin otro condicionamiento que no se encuentre efectivamente cumplido. En otro caso, no podrá producirse la desagrupación sin que se proceda al tiempo a la cancelación de la obra nueva declarada sobre el conjunto.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 9 de agosto de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.