

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15766 *Resolución de 25 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Llanes, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación, parcelación y agrupación.*

En el recurso interpuesto por don E. M. S., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Proyectos y Obras Arcasan, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Llanes, don Enrique Aznar Rivero, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación, parcelación y agrupación.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 19 de octubre de 2017 por el notario de Oviedo, don Ángel María Martínez Ceyanes, con el número 1.070 de protocolo, se acordó la segregación de una porción de la finca número registral número 104.800 de Llanes, descontando además una superficie para viales y la parcelación en cinco porciones de la finca registral 94.154, una de las cuales se agrupaba con la segregada primeramente de la registral 104.800. Se acompañaba escritura autorizada el día 1 de junio de 2018, por el mismo, con el número 1.025 de protocolo, en la que se incorporaban las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas resultantes de las operaciones expresadas.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Llanes, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Vistos los Libros del Registro a mi cargo, resuelvo suspender la inscripción de los títulos relacionados, de conformidad con los siguientes

Hechos

Primero.

Estar las fincas inscritas a favor de la mercantil, Marítima Cabo Torres, Sociedad Limitada, con C.I.F.: (...), en pleno dominio, y no de la entidad, Proyectos y Obras Arcasan, Sociedad Limitada.

Segundo.

La licencia está anulada por la sentencia del tribunal supremo de 4 de enero de 2011.

Tercero.

No describirse la parcela objeto de cesión, con arreglo a lo dispuesto en los artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 53 [sic] de su Reglamento.

Cuarto.

Existir discrepancias entre algunas de las superficies que constan en la fincas que se pretenden inscribir y la superficie que consta en las certificaciones catastrales, lo que hace que por ejemplo la parcela de cesión a viales mida 146 metros, y no los 138 metros de la licencia, y por tanto la finca resto no puede medir lo que consta en el título y en la certificación catastral, pues se estaría invadiendo las fincas colindantes y el vial público.

Fundamentos jurídicos

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria que recoge el principio de la tutela judicial efectiva, sancionado por el artículo 24 de la Constitución Española, establece que, para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derecho reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Para subsanar el defecto, es necesario inscribir como operación previa la escritura autorizada el día veinticinco de mayo de dos mil nueve, por el notario que fue de Oviedo, don José María Moutas Cimadevilla, número 1051 de orden de protocolo, en la que la entidad, Proyectos y Obras Arcasan, Sociedad Limitada, absorbió a la entidad, Marítima Cabo Torres, Sociedad Limitada.

En cuanto al segundo de los defectos, la licencia en la que se sostiene las operaciones prácticas en el título, no es válida, pues la misma es de fecha veinticuatro de marzo de dos mil ocho, y el plan urbanístico que sirvió de base para su concesión fue anulado por Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de enero de 2011. Para este caso sería necesario que el Ayuntamiento certificase que la licencia concedida en su día, se ajusta a la actual normativa urbanística de Llanes.

En cuanto al tercer defecto, tal y como se exige en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, establecen: Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie, b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

En cuanto al último punto, el cuarto las certificaciones catastrales, no se coinciden con la descripción de las fincas en el título, y por lo tanto no se ajustan a la licencia, en el caso de que ésta sea convalidada por el Ayuntamiento.

Contra esta calificación (...)

Llanes, 6 de julio 2018.—El Registrador: (firma ilegible) Fdo.: Enrique Aznar Rivero.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. M. S., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Proyectos y Obras Arcasan, S.L.», interpuso recurso el día 27 de julio de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos y fundamentos de Derecho

Primero. (...).

Segundo. *Sobre la titularidad de la finca y el tracto sucesivo abreviado.*

Tal como se expone en la nota de calificación las fincas figuran inscritas en el Registro a favor de la mercantil Marítima Cabo Torres, S.L. y, pese a que en la Escritura de Segregación, Parcelación y Agrupación presentada ante el Registro se hace constar fehacientemente por el Sr. Notario que Proyectos y Obras Arcasan, S.L. "mediante escritura autorizada por el que fue Notario de Oviedo Don José María Moutas Cimadevilla el día 25 de Mayo de 2009, bajo el número 1.051 de orden de su Protocolo, absorbió a la Sociedad 'Marítima Cabo Torres, S.L.', con la consecuente extinción por disolución sin liquidación de la Sociedad absorbida, íntegramente participada por la Sociedad absorbente, con transmisión en bloque y a título universal del patrimonio de la absorbida al de la absorbente...", haciendo constar igualmente que dicha escritura fue inscrita en el Registro Mercantil de Asturias y que todo lo anterior "resulta de copia autorizada de dicha escritura, que he tenido a la vista, y en la que asevero yo, el Notario, que en lo omitido por innecesario, no existe nada que altere, modifique, condicione, limite o contradiga en modo alguno lo expresado", sin embargo el Sr. Registrador considera que es necesario inscribir como operación previa dicha escritura de absorción.

Expuesto lo anterior, esta parte considera que dicha calificación contraviene el principio de tracto sucesivo abreviado, y debería aplicarse la doctrina de esa DGRN contenida por ejemplo en su Resolución de 31 de diciembre de 2001, en la que se admitió que "acompañándose a la escritura de cancelación testimonio de los particulares del cambio de denominación y de la escritura de escisión, inscritas en el Registro Mercantil, ningún inconveniente hay en que, por el mecanismo del tracto abreviado, se haga constar la cancelación, previa la inscripción de la transmisión de la hipoteca causada por dicha escisión".

En el presente supuesto la aplicación del tracto abreviado, no produce excepción alguna al principio del tracto, y en este sentido, en palabras de esa DGRN (Resolución de 9 de octubre de 2014): "La ya clásica Resolución de este Centro Directivo de 9 de enero de 1946 que reconoce que 'las excepciones al mismo principio que han encontrado acogida, especialmente en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, se refieren más bien al aspecto formal o adjetivo de cierta clase de asientos que al sustantivo o material de las transmisiones en ellos contenidas, en cuanto el texto de 1909 y el reformado, estiman innecesaria la previa inscripción a favor de personas cuyo consentimiento o actuación son indispensable, pero sin privar al Registrador de la facultad de calificar la capacidad de las mismas, la legitimación de los actos y el enlace de las sucesivas transferencias'..."

Resumiendo, constando expresamente en la Escritura de Segregación, Parcelación y Agrupación la descripción y testimonio parcial del Notario autorizante de la Escritura, haciendo constar la absorción o sustitución de una entidad por la otra, este defecto apreciado por el Registrador debe entenderse improcedente.

Tercero. *Vigencia de la licencia y falta de incidencia de la anulación del PGOU sobre las licencias anteriores a dicha anulación.*

Esgrime el Sr. Registrador en su nota de calificación como segundo defecto que "la licencia está anulada por la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de enero de 2011".

Cabe decir en primer lugar, que en modo alguno la licencia está anulada pues la misma es un acto firme frente a la que no se ha interpuesto recurso alguno. Contrariamente a lo que señala el Sr. Registrador lo que ha sido anulado por la Sentencia del Supremo que invoca es el PGOU de Llanes, pero en absoluto la licencia que como decimos es un acto firme y frente a la que no se ha interpuesto recurso ni procedimiento, administrativo o judicial, de ningún tipo.

Y siendo esto así, la calificación efectuada choca frontalmente con la reiterada y consolidada jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo, por todas la STS 3801/2016, de 26 de julio, que taxativamente señala, en aplicación de lo establecido en el artículo 73 de la LJCA, que la declaración de nulidad de un instrumento de planeamiento no afecta a las licencias otorgadas con anterioridad, siempre que hayan ganado firmeza.

Esta línea jurisprudencial queda recogida en la STS 5036/2009, de 16 de junio, en la que se argumenta lo siguiente: "Ciertamente, esta Sala Tercera del Tribunal Supremo, interpretando antes lo establecido en los artículos 120 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 1958 y 86.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 1956, y ahora lo dispuesto en los artículos 102 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y 73 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo 29/1998, ha declarado que por razones de seguridad Jurídica se atempera el principio de eficacia erga omnes de las sentencias anulatorias de las disposiciones de carácter general respecto de los actos administrativos que hubiesen adquirido firmeza con anterioridad a que la sentencia anulatoria de aquellas disposiciones alcanzase efectos generales (Sentencias, entre otras, de fechas 26 de febrero de 1996, 28 de enero y 23 de noviembre de 1999, 24 y 26 de julio de 2001 y 14 de julio de 2004, y concretamente se ha declarado que la anulación de los instrumentos de planeamiento deja a salvo las licencias firmes (Sentencia de fecha 8 de julio de 1992)".

Y, como no podía ser de otra forma, también esa DGRN se hace eco de esta línea jurisprudencial, por todas la recientísima Resolución de 19 de Abril de 2018, cuando señala que "... los efectos de la declaración de nulidad de un plan urbanístico no son plenos o absolutos, sino que existen ciertas limitaciones que, en última instancia, obedecen a motivos de seguridad jurídica (artículo 9.3 de la Constitución). En concreto, el artículo 73 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, dispone que 'las sentencias firmes que anulen un precepto de una disposición general no afectarán por sí mismas a la eficacia de las sentencias o actos administrativos firmes que lo hayan aplicado antes de que la anulación alcanzara efectos generales, salvo en el caso de que la anulación del precepto supusiera la exclusión o la reducción de las sanciones aún no ejecutadas completamente'.

Igualmente, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo ha declarado de forma reiterada que 'aunque en puridad de doctrina la declaración de nulidad de una disposición general, por ser de pleno derecho conforme a lo dispuesto en los artículos 47.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo y 28 y anteriores de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado, produzca efectos 'ex tunc' y no 'ex nunc', es decir, que los mismos no se producen a partir de la declaración, sino que se retrotraen al momento mismo en que se dictó la disposición declarada nula, esta eficacia, por razones de seguridad jurídica y en garantía de las relaciones establecidas, se encuentra atemperada por el artículo 73 de la UCA, en el que con indudable aplicabilidad tanto a los supuestos de recursos administrativos como en los casos de recurso jurisdiccional, se dispone la subsistencia de los actos firmes dictados en aplicación de la disposición general declarada nula, equiparando la anulación a la derogación, en que los efectos son 'ex nunc' y no 'ex tunc', si bien sólo respecto de los actos firmes, permaneciendo en cuanto a los no firmes la posibilidad de impugnarlos en junción del

ordenamiento jurídico aplicable una vez declarada nula la disposición general' (cfr. Sentencias de 17 de junio de 2009, 19 de junio de 2013 y 2 de junio y 6 de septiembre de 2016)".

Cuarto. Descripción de la parcela objeto de cesión.

Efectivamente, en la Licencia que sirve de fundamento a los Títulos presentados a inscripción ante el Registro de Llanes se impone una cesión obligatoria de terreno, cuya representación gráfico descriptiva consta mediante certificación catastral incorporada a la Escritura complementaria de fecha 1 de Junio de 2018, con lo que entendemos que estaría suficientemente descrita en dicha Escritura complementaria, y la calificación del Sr. Registrador, dicho sea con el máximo respeto, sería errónea.

No obstante lo anterior, hemos de recordar que lo que se pretende inscribir no es la porción de terreno cedida al Ayuntamiento, si no el resto de fincas propiedad de mi mandante. En tales casos, es clara la doctrina de esa DGRN acerca de que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la descripción y representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada o el resto, según los casos), sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción (artículo 9 de la Ley Hipotecaria).

Quinto. Sobre las discrepancias entre título y certificaciones catastrales.

Finalmente, constituye el cuarto de los defectos recogidos en la nota de calificación la existencia de "discrepancias entre algunas de las superficies que constan en las fincas que se pretenden inscribir y la superficie que consta en las certificaciones catastrales, lo que hace que por ejemplo la parcela de cesión a viales mida 146 metros y no los 138 de la licencia, y por tanto la finca resto no puede medir lo que consta en el título y en la certificación catastral, pues se estaría invadiendo las fincas colindantes y el vial público".

Pues bien, como recoge la Escritura complementaria de fecha 1 de junio de 2018, a ella se incorpora el Acuerdo de Alteración Catastral por parte de la Gerencia del Catastro, como consecuencia según se hace constar en dicho acuerdo de "la solicitud de agrupación de las parcelas 33036A14100061 y posterior segregación en cinco parcelas según escritura de segregación, parcelación y agrupación presentada, así como la segregación de parte de la parcela 33036A14100002".

Igualmente, se señala en dicho Acuerdo de la Gerencia del Catastro, que "una vez realizadas las comprobaciones oportunas" se propone la "estimación de la solicitud".

Así pues resulta evidente que el Catastro acepta la solicitud de modificación de las parcelas catastrales iniciales, con base a la Escritura de Segregación, Parcelación y Agrupación presentada ante el Registro, y con fundamento en la licencia municipal en su día concedida y el informe topográfico y las mediciones y georreferenciación que sirvió de base para dicha licencia. Lo que ocurre es que al incorporar dichas mediciones a la cartografía catastral, por razones desconocidas, surge una ligera discrepancia en cuanto a la cabida de la porción cedida al Ayuntamiento, que en lugar de 138 metros pasa, según la comprobación efectuada por el catastro, a 146 metros, y lo mismo ocurre con la Parcela 3A que tiene una cabida de dos metros más, pasando de los 651 metros del Título a 653 metros en la cartografía catastral.

Consecuentemente con lo anterior, entiende esta parte que el Registrador contraviene lo dispuesto en el art. 9 de la LH, sin que pueda formularse duda objetiva alguna sobre la identidad de las fincas que están perfectamente descritas, y georreferenciadas en las certificaciones catastrales incorporadas a la Escritura modificativa presentada ante el Registro y que es la misma georreferenciación que sirvió de base al informe técnico en el que se sustenta la licencia municipal para la segregación, que por cuestiones técnicas desconocidas para esta parte ha dado ínfimas diferencias de medición, en cualquier caso muy lejanas al diez por ciento de la cabida de

las fincas por lo que debe entenderse que, conforme al referido artículo 9 de la LH, "existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca", máxime cuando además la única diferencia de cabida que recoge el Sr. Registrador en su calificación es la referida a la porción de terreno que se cede al Ayuntamiento, y como ya hemos adelantado más arriba dicha porción no es objeto de la solicitud de inscripción presentada por mi mandante.»

IV

Notificada la interposición del recurso al notario de Oviedo, don Ángel María Martínez Ceyanes, éste, mediante escrito de fecha 2 de agosto de 2018, formuló las siguientes alegaciones:

«1. En relación única y exclusivamente al segundo defecto alegado en la nota de calificación y relativo a que «la licencia esta anulada por la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de enero de 2011» solo considero preciso alegar que lo que ha anulado la Sentencia del Tribunal Supremo es el Plan Urbanístico para su concesión y, si bien es cierto, que tal nulidad comporta la de los instrumentos normativos creados a su amparo (sentencia del Tribunal Supremo 15-10-2013) también es cierto, respecto de los actos administrativos dictados según lo acogido a un instrumento de Planeamiento, que solo la propia sentencia o la administración actuante es la que debe decidir el concreto alcance la nulidad declarada según doctrina sentada por la Resolución de la DGRN de fecha veintinueve de Abril de 2018 que señala literalmente "... En consecuencia, según todo lo expuesto, no puede sostenerse que la Sentencia dictada por el Tribunal Supremo por la que se anula el acuerdo de aprobación del Estudio de Detalle que da origen al Proyecto de Normalización determine 'per se' la nulidad de todas los actos llevados a cabo con posterioridad sobre la finca matriz en su ejecución, y con ello la creación de la finca objeto de venta, siendo por ello necesario primero que se determine por los tribunales, y luego se ejecute por la administración, el concreto alcance de la nulidad declarada..." siempre teniendo en cuenta que, como dice la citada resolución "... Igualmente, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo ha declarado de forma reiterada que 'aunque en puridad de doctrina la declaración de nulidad de una disposición general, por ser de pleno derecho conforme a lo dispuesto en los artículos 47.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo y 28 y anteriores de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado, produzca efectos 'ex tunc' y no 'ex nunc', es decir, que los mismos no se producen a partir de la declaración, sino que se retrotraen al momento mismo en que se dictó la disposición declarada nula, esta eficacia, por razones de seguridad jurídica y en garantía de las relaciones establecidas, se encuentra atemperada por el artículo 73 de la LJCA, en el que con indudable aplicabilidad tanto a los supuestos de recursos administrativos como en los casos de recurso jurisdiccional, se dispone la subsistencia de los actos firmes dictados en aplicación de la disposición general declarada nula, equiparando la anulación a la derogación, en que los efectos son 'ex nunc' y no 'ex tunc', si bien sólo respecto de los actos firmes, permaneciendo en cuanto a los no firmes la posibilidad de impugnarlos en función del ordenamiento jurídico aplicable una vez declarada nula la disposición general..." entendiendo, por tanto, que la declaración de nulidad de un instrumento de ordenación urbanística no afecta a actos administrativos firmes como es el caso pero, en todo caso, compitiendo a los organismos jurisdiccionales o administración actuante la facultad de disponer la nulidad o, en su caso, la revisión de los mismos.

2. Considerando en atención a la citada Resolución y artículo 73 de la LJCA procede la admisión del recurso y la inscripción de la escritura calificada».

V

El Registrador de la Propiedad de Llanes emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 9, 10, 16, 20, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; 47 y 51 del Reglamento Hipotecario; 73 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa; 26 y 65 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de septiembre de 2001, 4 de diciembre de 2013, 8 de junio, 28 de julio y 20 de diciembre de 2016, 13 de julio y 29 de septiembre de 2017 y 7 de marzo y 19 de abril de 2018.

1. Constituye el objeto de este recurso decidir si procede inscribir una escritura de segregación y agrupación de fincas. El Registrador opone los siguientes defectos:

a) No constar inscrita las fincas a favor de la mercantil interviniente en el título, sino a favor de otra sociedad que fue absorbida por aquélla.

b) Que la licencia en la que se sostiene las operaciones no es válida, pues la misma es de fecha 24 de marzo de 2008, y el plan urbanístico que sirvió de base para su concesión fue anulado por Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de enero de 2011. Por ello estima necesario que el Ayuntamiento certifique que la licencia concedida en su día, se ajusta a la actual normativa urbanística de Llanes.

c) Que no se describe la parcela objeto de cesión para viales, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 53 [sic] de su Reglamento.

d) Existir discrepancias entre algunas de las superficies que constan en la fincas que se pretenden inscribir y la superficie que consta en las certificaciones catastrales, lo que hace que por ejemplo la parcela de cesión a viales mida 146 metros, y no los 138 metros de la licencia, y por tanto la finca resto no puede medir lo que consta en el título y en la certificación catastral, pues se estaría invadiendo las fincas colindantes y el vial público.

2. En relación al primer defecto, alega el recurrente que dicha calificación contraviene el principio de tracto sucesivo abreviado, y que debería aplicarse la doctrina contenida en la Resolución de 28 de septiembre de 2001 en la que se admitió que «acompañándose a la escritura de cancelación testimonio de los particulares del cambio de denominación y de la escritura de escisión, inscritas en el Registro Mercantil, ningún inconveniente hay en que, por el mecanismo del tracto abreviado, se haga constar la cancelación, previa la inscripción de la transmisión de la hipoteca causada por dicha escisión».

En el caso de este expediente el recurso no puede prosperar en este punto. La mera reseña efectuada en el título acerca de la existencia de una previa operación de fusión, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, que ha provocado el traspaso de la titularidad dominical de la finca, no puede admitirse como título hábil a los efectos de lograr la inscripción de esta transmisión, siquiera por el mecanismo del tracto sucesivo abreviado. No puede ser otra la solución que se deriva del principio de titulación pública y del principio de tracto sucesivo que consagran los artículos 3 y 20 de la Ley Hipotecaria, respectivamente. Tal y como señaló esta Dirección General en la Resolución de 28 de julio de 2016, el problema no es tanto de tracto abreviado, cuanto de documentación que ha de aportarse para la inscripción en la que se justifiquen las diversas transmisiones. El hecho de que se practique en un solo asiento, por tracto abreviado, no significa que se pueda eludir el principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Justificadas las sucesivas transmisiones por fusión o

reestructuración de las entidades, no existe ninguna dificultad de que puedan inscribirse en un solo asiento por tracto abreviado.

3. Procede analizar el segundo defecto, en el que el registrador considera que, dado que el plan urbanístico que sirvió de base para la concesión de licencia (ésta de fecha 2008) fue anulado por Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de enero de 2011, es necesario que el Ayuntamiento certifique que dicha licencia se ajusta a la actual normativa urbanística de Llanes.

Debe recordarse la doctrina que fijó de este Centro Directivo en la Resolución de 19 de abril de 2018, invocada por el recurrente y por el notario autorizante en sus alegaciones.

En primer lugar, debe partirse de la posibilidad de tener en cuenta en la labor calificadora las sentencias dictadas por los tribunales de Justicia en cuanto guarden relación con los supuestos de hechos calificados. Por ello procede entrar en el análisis de si en aplicación de la Sentencia referida –de 4 de enero de 2011– no es admisible una licencia concedida con anterioridad a la misma a efectos de autorizar e inscribir la segregación y parcelación de fincas documentada en el título.

Los planes urbanísticos participan de la naturaleza de las disposiciones de carácter general, para las que rige estrictamente el principio de jerarquía normativa (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2004 y 26 de abril de 2017, Sala de lo Contencioso-Administrativo). La naturaleza reglamentaria de los planes urbanísticos produce una serie de consecuencias, entre las que, a los efectos que ahora interesan, destacan dos. La primera de ellas es que mientras que los actos administrativos pueden ser ilegales por nulidad (artículo 47.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas) o por simple anulabilidad (artículo 48), las disposiciones generales no son nunca anulables sino nulas de pleno derecho, ya que el artículo 47.2 de la misma ley dispone la nulidad de pleno derecho de las disposiciones administrativas que vulneren las leyes u otras disposiciones de rango superior, sin distinción de valoración formal o material (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de noviembre de 2015, Sala de lo Contencioso-Administrativo). La segunda consecuencia es que la declaración de nulidad de un plan se retrotrae al mismo instante de haber sido dictado, lo que comporta, a su vez, la nulidad de aquellos planes secundarios que se dicten en su desarrollo, al contravenir el principio de jerarquía normativa y, por tanto, carecer del necesario soporte normativo (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 2008, 14 de julio de 2010, 7 de febrero de 2011, 19 de junio de 2013 y 2 de junio de 2016, Sala de lo Contencioso-Administrativo).

Ahora bien, los efectos de la declaración de nulidad de un plan urbanístico no son plenos o absolutos, sino que existen ciertas limitaciones que, en última instancia, obedecen a motivos de seguridad jurídica (artículo 9.3 de la Constitución). En concreto, el artículo 73 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, dispone que «las sentencias firmes que anulen un precepto de una disposición general no afectarán por sí mismas a la eficacia de las sentencias o actos administrativos firmes que lo hayan aplicado antes de que la anulación alcanzara efectos generales, salvo en el caso de que la anulación del precepto supusiera la exclusión o la reducción de las sanciones aún no ejecutadas completamente».

Igualmente, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo ha declarado de forma reiterada que «aunque en puridad de doctrina la declaración de nulidad de una disposición general, por ser de pleno derecho conforme a lo dispuesto en los artículos 47.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo y 28 y anteriores de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado, produzca efectos «ex tunc» y no «ex nunc», es decir, que los mismos no se producen a partir de la declaración, sino que se retrotraen al momento mismo en que se dictó la disposición declarada nula, esta eficacia, por razones de seguridad jurídica y en garantía de las relaciones establecidas, se encuentra atemperada por el artículo 73 de la LJCA, en el que con indudable aplicabilidad tanto a los supuestos de recursos administrativos como en los casos de recurso jurisdiccional, se dispone la subsistencia de los actos firmes dictados en

aplicación de la disposición general declarada nula, equiparando la anulación a la derogación, en que los efectos son «ex nunc» y no «ex tunc», si bien sólo respecto de los actos firmes, permaneciendo en cuanto a los no firmes la posibilidad de impugnarlos en función del ordenamiento jurídico aplicable una vez declarada nula la disposición general» (cfr. Sentencias de 17 de junio de 2009, 19 de junio de 2013 y 2 de junio y 6 de septiembre de 2016).

Por su parte, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo ha consagrado la denominada «doctrina del acto separado». Así, la Sentencia de 19 de junio de 2009 declara lo siguiente: «El plan parcial, como desarrollo del plan general de ordenación urbana, es como una norma o reglamento y al ser declarado nulo, como efectivamente lo fue, no da lugar a la nulidad de todos los actos que se han producido a su amparo; el plan aunque sea impugnado, produce efectos, es decir, una norma o reglamento produce efectos aunque se impugne, sin perjuicio de que sean los concretos actos que se producen los que sean impugnados; lo que significa que la nulidad de un acto normativo o reglamentario no arrastra la de todos los actos que haya ido produciendo: éstos tienen que ser, en su caso, objeto de concreta impugnación. Los actos firmes nacidos con base en una norma, reglamento o plan, no son nulos por sí mismos. Es la doctrina del acto separado. En la normativa administrativa puede darse el acto nulo, cuya nulidad únicamente puede pretenderse ejercitando la acción correspondiente, en el plazo de caducidad, normalmente muy breve, que señala aquella normativa (...)».

También el Tribunal Constitucional ha limitado los efectos de las declaraciones de nulidad incluso respecto de los actos no firmes. En concreto, la Sentencia número 111/2016, de 9 de junio, declara que «(...) correspondiendo a este Tribunal precisar los efectos de la nulidad, razones de seguridad jurídica (art. 9.3 CE) imponen en este caso acotar todavía más esos efectos: la declaración de inconstitucionalidad y nulidad de la disposición controvertida habrá de producir efectos ex nunc, a partir de la publicaciones de la presente Sentencia, sin que, por tanto, resulten afectados por ésta los presupuestos, planes y solicitudes ya aprobados por juntas de gobierno locales ni los actos sucesivos adoptados en aplicación de los anteriores, hayan o no devenido firmes en la vía administrativa».

4. Por otro lado, y en relación con la ejecución de sentencias firmes dictadas por los tribunales del orden jurisdiccional contencioso-administrativo, ha de recordarse lo que ya expresó este Centro Directivo en su Resolución de 21 de abril de 2015. El artículo 103.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, dispone que «la potestad de hacer ejecutar las sentencias y demás resoluciones judiciales corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales de este orden jurisdiccional, y su ejercicio compete al que haya conocido del asunto en primera o única instancia».

Por su parte el artículo 104.1 establece: «Luego que sea firme una sentencia, el Secretario judicial lo comunicará en el plazo de diez días al órgano que hubiera realizado la actividad objeto del recurso, a fin de que, recibida la comunicación, la lleve a puro y debido efecto y practique lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo, y en el mismo plazo indique el órgano responsable del cumplimiento de aquél».

Finalmente, el artículo 107, apartado 1, en redacción dada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, dispone en relación con la ejecución de las sentencias firmes dictadas por los tribunales de dicho orden jurisdiccional que «si la sentencia firme anulase total o parcialmente el acto impugnado, el Secretario judicial dispondrá, a instancia de parte, la inscripción del fallo en los registros públicos a que hubiere tenido acceso el acto anulado».

Todo ello, es consecuencia de lo dispuesto por el artículo 118 de la Constitución, según el cual «es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto». De acuerdo con ello, el artículo 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, establece que: «2. Las Administraciones Públicas, las autoridades y funcionarios, las corporaciones y todas las

entidades públicas y privadas, y los particulares, respetarán y, en su caso, cumplirán las sentencias y las demás resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes». Añade a su vez el artículo 18.2 que «Las sentencias se ejecutarán en sus propios términos».

De todo lo expuesto se desprende que, siendo la Administración Pública condenada en un proceso contencioso-administrativo la encargada legalmente de ejecutar la sentencia recaída en el mismo, la actividad que al efecto despliegue se materializará necesariamente en uno o varios actos administrativos que habrán de ajustarse a los términos de aquélla. A la naturaleza jurídica de tales actos administrativos se ha referido desde antiguo la jurisprudencia. Así, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 8 febrero 1982 afirmaba que «(...) el hecho de que, entre los privilegios de la Administración, instrumentalizados para el más idóneo funcionamiento de la misma, cuya meta final es el servicio a la comunidad, se cuente con el de que sea ella misma quien proceda a la ejecución de las sentencias, en los procesos en que haya sido parte, esto es, en los de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, provoca el que en el procedimiento de ejecución, tenga que adoptar medidas, bien de puro hecho, pero muchas veces -las más- de carácter jurídico, o lo que es lo mismo, verdaderos actos administrativos, caracterizados por la nota de su especialidad: la de ser actos de ejecución lo que, normalmente, les priva de sustantividad propia, por ser puros medios o instrumentos, para la efectividad del fallo judicial, cuya razón de ser (la de la institución procesal) no es otra que la consecución de una paz justa, y con ello, una situación de seguridad jurídica, imposible de conseguir si las controversias o conflictos se prolongaran indefinidamente (...)».

Serán pues los términos de la sentencia por ejecutar los que determinen la clase y el contenido de los actos que deba dictar la Administración Pública condenada por aquélla a fin de llevarla a efecto.

5. Además, desde el punto de vista de procedimiento registral la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de enero de 2011 no puede ser tenida en cuenta a los efectos impedir la inscripción pretendida. Y ello porque es principio fundamental el de especialidad, principio que en el ámbito urbanístico tiene su manifestación, entre otros, en el artículo 65.1.g) 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, según el cual «serán inscribibles en el Registro de la Propiedad: (...) g) Los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación a que se refiere la letra anterior, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento». Según doctrina reiterada de esta Dirección General debe exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos judiciales cancelatorios, de acuerdo con el principio de especialidad registral, no siendo suficientes a estos efectos expresiones genéricas o indeterminadas que además de no cumplir los requisitos de claridad y determinación de acuerdo con las exigencias legales y reglamentarias, no permiten conocer exactamente el ámbito, extensión y alcance de la cancelación ordenada (cfr. Resoluciones de 30 de septiembre de 2005, 19 de febrero de 2007, 10 de septiembre de 2009, 15 de junio de 2010 y 21 de julio de 2011, entre otras).

De este modo, si para la inscripción de actos o sentencias anulatorias de instrumentos de ordenación urbanística es preciso que tal anulación se concrete en fincas concretas, con mayor motivo será necesaria dicha concreción cuando de lo que se trata es de denegar una inscripción por considerar nula una segregación, que, sin embargo, no ha sido expresamente declarada como tal, puesto que el registrador carece por sí mismo de la facultad de decidir el alcance y extensión de la nulidad judicialmente declarada.

En consecuencia, según todo lo expuesto, no puede sostenerse que la Sentencia dictada por el Tribunal Supremo por la que se anula el Plan General de Ordenación Urbana determine «per se» la nulidad de todas los actos llevados a cabo con posterioridad sobre la finca matriz en su ejecución, y con ello las segregaciones o

divisiones amparadas en licencias anteriores a la citada Sentencia, siendo por ello necesario primero que se determine por los tribunales, y luego se ejecute por la administración, el concreto alcance de la nulidad declarada.

6. Por lo que se refiere al tercero de los defectos señalados por el registrador en su nota de calificación, referido a la falta de descripción de la porción de finca que será objeto de cesión, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla como una de las circunstancias esenciales de la inscripción de la descripción de la finca objeto de la misma, con expresión de sus situación, superficie y linderos, lo que es reiterado por el Reglamento Hipotecario en las reglas 2.^a y 3.^a del artículo 51.

Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6.^a del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004, 10 y 14 de junio de 2010 y 1 de abril de 2013, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (cfr. artículos 9.1 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.^a a 4.^a, del Reglamento Hipotecario). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994, «el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral». Esta exigencia no puede entenderse cumplida respecto de aquellos títulos en que aparece omitida en la descripción literaria de la finca varios de los datos más determinantes de su concreta identificación (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de junio de 2013), como ocurre en el presente caso en que se omite totalmente la descripción de la finca, debiendo confirmarse la nota del registrador en este punto.

No pueden admitirse las alegaciones del recurrente relativas a que es suficiente la expresión de la referencia catastral asignada a esta porción de finca acompañada de su representación gráfica ya que, si bien tal representación determina su ubicación y delimitación, ello no exime de expresar la descripción literaria en los términos exigidos por los artículos 9 de la Ley y 51 del Reglamento Hipotecario. Tal y como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, Resolución de 4 de diciembre de 2013), la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral.

Por otra parte, tampoco resulta aplicable en este punto la doctrina de este Centro Directivo que invoca el recurrente relativa a la posibilidad de no inscribir alguna porción segregada por no pretenderlo el interesado. Dicha doctrina se refiere a un supuesto diferente al que nos ocupa, como son aquéllos supuestos en que acceden al Registro en diferente momento títulos que tienen por objeto segregar diferentes porciones de una misma finca, que es el supuesto previsto en el párrafo segundo del artículo 47 del Reglamento Hipotecario. En tales casos puede prescindirse de la descripción y representación gráfica del resto de la finca, tal y como prevé dicho precepto.

7. Por último, debe hacerse referencia a la cuestión de la falta de coincidencia de la descripción resultante de las certificaciones catastrales con la descripción expresada en la licencia.

El artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que señala que:

«(...) 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». En este sentido, tanto notarios como registradores cumplen con exigir que se aporte 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, sin que sea precisa que indaguen la licitud intrínseca de dicha autorización, de conformidad con la presunción de validez y ejecutividad de los actos administrativos (cfr. artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: «los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa»).

Sin embargo, sí deben comprobar la correspondencia de la operación jurídica realizada con el documento administrativo que acredite la conformidad, aprobación o autorización administrativa.

Como ya ha afirmado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 12 de noviembre de 2013 y 29 de septiembre de 2017) la licencia municipal, o la declaración de innecesariedad de la misma, cumple una función de acreditación de la legalidad administrativa y urbanística vigente. Siendo la segregación una modificación de la finca, rigurosamente registral, deberá acomodarse la inscripción a la preceptiva licencia sin que pueda ni el registrador ni el notario modificar los términos de su obtención. En ningún caso pueden admitirse discrepancias que impliquen una reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia.

No obstante, en el presente expediente el registrador plantea algunas discrepancias, las cuales no conllevan una falta correspondencia entre el documento administrativo aportado y la operación documentada.

Como ya indicó este Centro Directivo en la Resolución de 8 de junio de 2016, en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se dispone que «para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa». Y en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria se indica que «en los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo». En ninguno de ellos, ni en el artículo 199.1, se habla expresamente de que, además de aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica, haya de describirse en el título (y en el este caso, en la licencia) la finca según lo que resulta de tal certificación catastral. Por tanto, lo cierto es que la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación (cfr. artículos 203 y 205 Ley Hipotecaria).

En el presente caso de los datos descriptivos de las fincas según el título y según la licencia, resulta la correspondencia de las fincas con las representaciones gráficas catastrales aportadas, en los términos previstos en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, pues las diferencias de superficie no sólo no exceden el 10%, sino que además son de muy escasa entidad y no existen dudas de que la ordenación de los terrenos respeta los términos de la licencia.

En particular, se observa una total coincidencia descriptiva en las parcelas descritas en el título como 1-A, 2-A y finca resto. En el cuanto a la parcela 3-A, resulta con una superficie gráfica de 653 metros cuadrados, constando en el título y en la licencia con 651. La parcela 5-A tiene según Catastro una superficie gráfica de 14.214 metros cuadrados y según el título y la licencia son 14.210. La finca resultante de la agrupación de la 4-A y la formada por la primera segregación documentada, tiene según Catastro

una superficie gráfica de 830 metros cuadrados y según el título y la licencia son 826. Y finalmente la porción destinada a viales, única que se menciona en la calificación a título ejemplificativo, tiene según Catastro una superficie gráfica de 146 metros cuadrados y según el título y la licencia son 138.

El Registrador manifiesta en la calificación que las diferencias en las fincas pueden dar lugar a invasión de colindantes y del dominio público. Sin embargo, a la vista de las diferencias señaladas y de las representaciones gráficas no puede compartirse tal criterio, por lo cual debe afirmarse que será una vez tramitado el procedimiento correspondiente para la inscripción de la representación gráfica cuando, tras la intervención en el mismo de los colindantes y de la Administración Pública que pudieran verse afectados, el registrador podrá, a la vista de lo actuado, determinar si procede la inscripción por no concurrir dichas circunstancias.

Y todo ello sin perjuicio de que, conforme al párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, al practicarse la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que consta en la descripción literaria y notificándose por el registrador el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en cuanto a los defectos segundo y cuarto, y confirmarla en cuanto al primero y tercero, 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, 25 de octubre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.