

La inscripción de una segregación y simultánea cesión del terreno afectado de vial público al Ayuntamiento no exige la formalización de la aceptación de la cesión.

Resolución de 31 de mayo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE, de 24 de junio de 2017).

Antecedente normativo

Cita:

-Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

-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.

-Ley 5/2014, de 25 de Julio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

1. Introducción

Los titulares dominicales de una finca proceden a formalizar en escritura pública una segregación de finca y una cesión de parte del terreno afectado de viales a favor del Ayuntamiento.

Con carácter previo, presentaron escrito al Ayuntamiento en el que solicitaban la licencia de parcelación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 del Texto refundido de la Ley de Suelo y los artículos 78 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. El Ayuntamiento resolvió esta solicitud en el sentido de declarar innecesaria la licencia de parcelación para la segregación formalizada en el título con la simultánea cesión al Ayuntamiento de la parcela segregada en concepto de ámbito de vial de servicio.

Presentado el documento ante el Registro de la Propiedad para su inscripción, se emite nota de calificación negativa dado que no se acompaña al documento de cesión el de la aceptación por parte del Ayuntamiento lo que impide la inscripción de la cesión y de la segregación de la parcela.

Interpuesto recurso contra la referida nota de calificación, se argumenta que es muy extendida la práctica registral que permite la inscripción en estos supuestos sin aceptación bajo la condición de la formalización de la cesión.

2. Consideraciones jurídicas de la Dirección General de los Registros y del Notariado

La cuestión que se plantea es si se puede inscribir una escritura de segregación y cesión de parte de una finca registral otorgada por sus titulares sin que conste la aceptación del cesionario, en este caso el Ayuntamiento, cuando éste ha resuelto sobre la innecesariedad de la licencia de parcelación si se procede a la simultánea cesión de la parcela segregada al mismo, en concepto de

vial de servicio.

La Dirección General, en su resolución recuerda, en primer lugar, la regulación prevista en materia de segregación tanto desde el punto de vista de las obligaciones de los Notarios y Registradores como desde el de los titulares registrales de las fincas y del Ayuntamiento (a), en segundo lugar, se refiere a las cesiones de terrenos (b) y, en tercer lugar, afirma que hay otras soluciones cuando en el acto de la segregación se indica el destino público (c).

a) Sobre la obligación de los Notarios y Registradores respecto a la división o segregación de fincas

En este sentido, recuerda lo establecido en el artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, respecto a la división o segregación de una finca. Al respecto la Ley exige que esta división se adecúe a las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Dispone la obligación de los Notarios y Registradores de exigir la *“acreditación documental de conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción...”*

Asimismo, recuerda el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, respecto a la obligación de los Registradores de la Propiedad de exigir la acreditación del *“otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento.”*

Por su parte, recuerda la regulación contenida en la Ley 5/2014, de 25 de Julio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en concreto, en su artículo 228, en relación a la parcelación, segregación o división de terrenos, la sujeción de estos actos a licencia municipal salvo que el Ayuntamiento declare su innecesariedad.

En la escritura que se formaliza se protocoliza la resolución municipal sobre la innecesariedad de la licencia y la simultánea cesión al Ayuntamiento. Se manifiesta por los titulares registrales que la segregación tiene como único efecto la cesión de vial que se efectúa en el propio documento.

b) Sobre las cesiones de terrenos

En segundo lugar, se detiene en la figura de la cesión, negocio bilateral que requiere el consentimiento de ambas partes, cedente y cesionario para su perfección, lo que impide la inscripción de la cesión sin la acreditación de la aceptación expresa del cesionario, en este caso, del Ayuntamiento.

Así se recoge de forma expresa en los artículos 30¹ y 32² del Real Decreto

¹ Artículo 30.3.

“En los demás casos se requerirá que conste el acuerdo de los titulares registrales con la Administración actuante, formalizado en acta administrativa de la que expedirá la certificación correspondiente, en los términos previstos en el artículo 2 de este Reglamento, o en escritura pública. 4. En las resoluciones, actas o escrituras mencionadas, podrán llevarse a cabo las segregaciones o modificaciones hipotecarias que procedan, para la determinación registral de la finca que es objeto de cesión”

1093/1997, tanto en relación con las cesiones obligatorias y las voluntarias, en este último supuesto se remite a los requisitos formales de las donaciones de bienes inmuebles contenida en el Código civil.

La resolución de la Dirección General trae a colación la anterior de 15 de julio de 2015 en la que distingue, respecto las cesiones gratuitas de terrenos a favor del Ayuntamiento, dos tipos:

-voluntarias, es decir, las que obedecen a la libre disposición del cedente y cuyo régimen jurídico será el civil, y

-obligatorias, que responden a la ejecución de las previsiones urbanísticas.

Respecto de estas últimas pueden ser consecuencia directa de la aprobación definitiva de un procedimiento de equidistribución o pueden derivar de otro acto administrativo, *“especialmente con motivo de la concesión de licencias que conllevan la materialización del aprovechamiento edificatorio”*.

c) *Distintas soluciones cuando en el acto de la segregación se indica el destino público*

A pesar de reconocer el carácter indiscutido de la necesidad de aceptación del cesionario para la inscripción de la cesión gratuita a su favor, afirma que *“no es igual la solución, ..., cuando se trate de inscribir únicamente, por solicitarlo expresamente el presentante, el acto previo de segregación, habilitado por el órgano administrativo para su destino a viales, de titularidad y uso público o general”*.

Cuando media una declaración de innecesariedad de licencia de parcelación para la segregación de una finca y simultánea cesión al municipio con destino a vial público, según la Dirección General, se afirma la *“compatibilidad de la actuación pretendida con la norma de planeamiento aplicable, en este caso, el destino de la parcela resultante a uso viario, supuesto legal de no sujeción a licencia”*. No se trata de una condición de eficacia real suspensiva, sino de *“una condición de destino derivada de la norma urbanística que deberá reflejarse en el correspondiente asiento registral, sin perjuicio de que, cuando se acredite la aceptación por el Ayuntamiento, se haga efectiva la cesión y por tanto, permita la inscripción de la titularidad pública de la nueva parcela con destino a vial.”*

Este argumento tiene su fundamento en el artículo 74 de las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 65.1.d de la Ley de Suelo, cuando prevé la posibilidad de que el Registrador haga constar mediante nota marginal las condiciones que se impongan que han de cumplirse en la finca a la que afectan, con arreglo a las leyes o los planes. En este caso, la declaración de innecesariedad de licencia se condiciona al destino de la parcelación al uso general viario de titularidad pública por lo que ha de reflejarse en las fincas afectadas mediante nota marginal de vigencia indefinida y *“cancelable mediante la certificación administrativa prevista en el artículo 74.3.a) del Real Decreto 1093/1997.”*

² Artículo 32:

“Las cesiones de terrenos que no tengan legalmente el carácter de obligatorias o que no resulten de convenios urbanísticos tipificados en la legislación sobre el suelo, se ajustarán a los requisitos formales exigidos para las donaciones de bienes inmuebles», remitiéndose a la normativa correspondiente del Código Civil.”

De este modo, concluye la Dirección General, se trata de manera diferenciada pero coherente con la realidad extra registral, dos actos inscribibles, relacionados, por un lado, la segregación que habilita el Ayuntamiento por el destino al que sirve, en el que se mantiene la titularidad registral del cedente y se informa a terceros del destino impuesto por la ordenación urbanística. Por otro, la efectiva cesión patrimonial de la parcela afectada que, por su destino público, pasa a titularidad municipal previa aceptación del cesionario, en este caso el Ayuntamiento.

Esta solución es acorde con la jurisprudencia, según afirma la Dirección General en esta resolución, que mantiene que la existencia de normas urbanísticas o acuerdos municipales sobre ejecución del planeamiento que afecten a terrenos de propiedad privada no implican un cambio automático en la titularidad del bien, es preciso el acto formal de cesión de tales terrenos. En este sentido, trae a colación las sentencias del Tribunal Supremo, sala tercera y primera de 26 de septiembre de 1989 y de 24 de diciembre de 1996 en las que se reconoce, la primera, que la cesión obligatoria de un terreno no opera de forma automática sino en la forma que reglamentariamente se determine en ejecución del planeamiento urbanístico, y, la segunda, que el título *transmisivo* de la titularidad dominical al Ayuntamiento es el acta de entrega y aceptación, doctrina esta última reiterada con ocasión del ejercicio de una acción negatoria de servidumbre por la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de noviembre de 2004. En idéntico sentido, las sentencias del mismo Tribunal de 14 de marzo de 2011, de 3 y 29 de octubre de 2014 y de 17 de noviembre de 2015.

3. Conclusiones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

La Dirección General revoca el defecto objeto del expediente en cuanto a la exigencia de aceptación del cesionario para la inscripción del acto previo de segregación y admite el acceso registral del mismo con constancia de la condición de destino impuesta por el título administrativo habilitante.