

## GESTIÓN INMOBILIARIA

ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

LEÓN &amp; OLARTE FIRMA DE ABOGADOS

Continuando con las denominadas modificaciones cuantitativas de las fincas registrales, y tras el examen realizado en nuestra anterior colaboración sobre las agrupaciones y agregaciones, vamos a dedicar la presente a un somero análisis de las modificaciones denominadas segregación y división de fincas.

**SEGREGACIÓN:** A través de la segregación, se separa una parte de una finca inscrita para constituir una nueva. Conforme al artículo 47 del Reglamento Hipotecario, siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca matriz, así como la descripción de la porción restante, cuando esto fuere posible o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y linderos por donde se haya efectuado la segregación. En la inscripción de la nueva finca se expresará la procedencia de ésta y los gravámenes vigentes de la finca matriz.

No será obstáculo para la inscripción de cualquier segregación, el que no hayan tenido acceso al Registro otras previamente realizadas. En estos casos, en la nota al margen de la finca matriz se expresará la superficie del resto según el Registro. Los actos o contratos que afecten al resto de una finca, cuando no hayan accedido al Registro todas las segregaciones escrituradas, se practicarán en el folio de la finca matriz haciéndose constar en la inscripción la superficie sobre la que aquellos recaigan. Al margen de la inscripción de propiedad precedente se pondrá nota indicativa de la inscripción del resto, así como de la superficie pendiente de segregación.

**DIVISIÓN:** A través de la división, la totalidad de una finca inscrita se divide en dos o más porciones formando fincas nuevas. Conforme al artículo 46 del Reglamento Hipotecario, en el caso de que la totalidad de una finca inscrita se divida en dos o más suertes o porciones, se inscribirá cada una de ellas como finca nueva y bajo número diferente, haciéndose breve mención de esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca que se divide. En las nuevas inscripciones se expresará la procedencia de las fincas así como los gravámenes que tuvieren antes de la división.

Ambas operaciones (segregación y división) se practicarán en el Registro en virtud de escritura pública en la que se describan las fincas a que afecten, así como las resultantes de cualquiera de dichas operaciones y las porciones restantes. Igualmente, las operaciones de segregación y división de bienes del Estado y demás entes públicos estatales, siempre que no afecten a terceros, podrán inscri-



## LA MODIFICACIÓN DE LAS FINCAS: SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN ( II )

birse mediante certificación administrativa.

Una cuestión de enorme trascendencia a la hora de llevar a cabo una operación de división o segregación es la determinar si la finca es susceptible de ser dividida o segregada. En tal sentido, viene exigiéndose por la normativa urbanística y administrativa la necesidad, para la práctica de dichas operaciones, de obtener la correspondiente licencia municipal urbanística que justifique la segregación o división o la declaración de su innecesariedad. Así, el artículo 78 del R.D. de 4 de julio de 1997 sobre normas complementarias al Reglamento Hipotecario establece que «Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite en su el otorgamiento de licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de que no es necesario, que deberá testimoniarse literalmente en el documento». El artículo 79 del mismo texto legal dispone que «en el caso de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, cuando de la operación resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo o, aun siendo superiores y cuando por las circunstancias concretas, surgiera duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, los Registradores de la Propiedad remitirán copia del título o títulos presentados al Ayuntamiento que corresponda, acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo que sea pertinente. Tras esta remisión, puede suceder: 1.- Que el Ayuntamiento

**Viene exigiéndose por la normativa urbanística y administrativa la necesidad, para la práctica de dichas operaciones, del otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística que justifique la segregación o división o la declaración de que no es necesario**

comunique que no hay parcelación urbanística ilegal, procediendo la inscripción. 2.- Que el Ayuntamiento considere que hay peligro de formación de un núcleo urbano o de posible parcelación ilegal. En tal caso se deniega la inscripción. 3.- Que el Ayuntamiento no conteste en plazo de cuatro meses, con lo que se practicará la inscripción.

Centrándonos en la normativa aplicable en nuestra comunidad autónoma, el artículo 66 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía responde a la preocupación del legislador nacional antes apuntada. Para ello parte del concepto básico de «parcelación urbanística», que no es más que, a) en terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable: la operación consistente

en toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares; b) en terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable lo constituye la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

A continuación, el precepto recoge una serie de actos reveladores de una posible parcelación urbanística, casos éstos que hacen presumir la posible formación de nuevos asentamientos, por lo que en tales casos se aplica el régimen establecido para las parcelaciones que a continuación pasamos a examinar. Así, la norma establece que cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad. Por lo tanto, no podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente. La no presentación en el Ayuntamiento de copia autorizada de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación conllevará a la caducidad de la licencia o de la declaración de su innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. Finalmente, y muy a tener en cuenta, el artículo 67 de la Ley Urbanística Andaluza detalla que fincas aptas para la edificación, parcelas o solares se consideran indivisibles por ministerio de la Ley.