

# Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 27 Feb. 2007

## LA LEY 8930/2007

SEGREGACIÓN DE FINCAS. Disgregación entre el suelo y el subsuelo quedando el primero bajo titularidad pública y el segundo bajo titularidad patrimonial privada. Se deniega la inscripción. No está claro si se quiere segregar totalmente un volumen subterráneo para configurar una finca totalmente independiente del suelo-vuelo, o si se pretende, dentro de la misma finca física, únicamente un desdoblamiento del régimen jurídico del suelo-vuelo y subsuelo. En el primer caso será necesaria una operación de modificación hipotecaria que justifique la creación de diversas fincas registrales donde antes sólo había una, que el propio notario autorizante de la escritura reconoce que no se ha realizado. Y en el segundo, será preciso articular las relaciones entre el suelo y vuelo público y subsuelo privado a través de la división horizontal aplicable a los complejos inmobiliarios privados, circunstancia ésta que tampoco se ha producido en el título presentado.

*La DGRN desestima el recurso planteado y confirma la nota de calificación de la registradora, que denegó la inscripción separada del suelo y del subsuelo de un terreno de forma que permaneciese el primero bajo titularidad pública y el segundo de titularidad patrimonial privada, al no quedar claro en el título si se quiere segregar totalmente un volumen subterráneo para configurar una finca totalmente independiente del suelo-vuelo, o si se pretende, dentro de la misma finca, un desdoblamiento del régimen jurídico de suelo-vuelo y subsuelo, no habiéndose llevado a cabo las operaciones precisas en cada uno de los dos casos.*

### TEXTO

En el recurso interpuesto por Don Francisco Javier O. C., Notario de San Sebastián, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de San Sebastián 4, doña

Clara Patricia González Pueyo a practicar la inscripción de una escritura pública de compraventa y cesión gratuita.

### Hechos

**I.-** Se presentó en el Registro de la Propiedad número 4 de San Sebastián, con fecha 17 de marzo de dos mil cinco, retirada el 20 de abril de 2005, presentada de nuevo el 2 de febrero de 2006, escritura pública autorizada por el Notario Don Francisco Javier O. C., de fecha 8 de marzo de 2005, con el número «001» de su protocolo, solicitando la inscripción de la compraventa y cesión gratuita realizada. Dicho documento notarial fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

«Una vez calificada la legalidad del precedente título n.º 441/05 del protocolo del Sr. Don F. Javier O. C., Notario con residencia en San Sebastián, se suspende la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: - En el título presentado se produce una **disgregación entre suelo y subsuelo**, quedando el primero bajo titularidad pública y el segundo patrimonial privada sin previa constitución de un régimen de propiedad horizontal, ni reserva de derecho de subedificación, ni tan siquiera un acto de modificación hipotecaria que justifique la creación de dos nuevos objetos jurídicos o fincas registrales donde antes sólo había uno. Objetos que tampoco quedan claramente delimitados, conforme exige el Principio de Especialidad.-**La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de abril de 2002**, admite que parte de una finca de titularidad municipal pueda ser calificada de dominio público, y otra patrimonial, pero exige que queden claramente reguladas las relaciones derivadas de la coexistencia entre el suelo y el vuelo público con un volumen edificable en subsuelo de carácter patrimonial, remitiéndose a otra resolución de 16 de diciembre de 1994 que no exige división horizontal para un edificio de titularidad estatal por el hecho de ser en parte demanial y en parte patrimonial, si bien señala la obligatoriedad de tal división horizontal cuando alguno de los elementos patrimoniales pase a ser propiedad de un tercero. La presente calificación negativa determina la prorrogación del asiento de presentación por el plazo que señala el art. 323 1.º de la L.H. Contra dicha calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación, mediante escrito dirigido a este Registro o a cualquiera de las Oficinas a que se refiere el párrafo 3.º del art. 327 de la LH., sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de 15 siguientes a la notificación conforme a las reglas del art. 19 bis de la LH. De conformidad a lo previsto en el artículo 323 de la LH, queda prorrogado el asiento de presentación adjunto por plazo de sesenta días hábiles, contados desde la fecha de la última notificación de la presente calificación. San Sebastián, a 10 de marzo de 2006. La Registradora. (firma ilegible).».

**II.-** Don Francisco Javier O. C., Notario del Ilustre Colegio de Pamplona, con residencia en San Sebastián, interpuso recurso contra la anterior nota de calificación por la que se suspendía la práctica de una inscripción de compraventa y

cesión gratuita, en virtud de escritura pública autorizada por el recurrente, de fecha 8 de marzo de 2005, con el número «001» de su protocolo, en base a considerar que, por un lado, la «escuetísima fundamentación jurídica de la nota ... sin ser capaz de citar un solo precepto legal, ni tan siquiera reglamentario en defensa de su posición». Por otro lado, alega, sin perjuicio de reconocer expresamente en su escrito la corrección y acierto de la Registradora en cuanto al motivo de suspender la inscripción al carecer la escritura calificada de un adecuado cumplimiento del Principio de Especialidad Registral, por no quedar los objetos del documento claramente delimitados conforme exige dicho principio y, en consecuencia, excluir dicho motivo del objeto del recurso, que (1) es suficiente para la separación registral de suelo y vuelo «la mera disgregación entre suelo y subsuelo» sin que sea necesaria la utilización de otro instrumento jurídico como un acto de modificación hipotecaria o la previa constitución de un derecho de subedificación o una propiedad horizontal, así como que, (2) conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de abril de 2002, considera innecesaria y «absurda» la constitución de un complejo inmobiliario o la división horizontal del terreno en suelo y subsuelo que regule adecuadamente las relaciones derivadas de la coexistencia entre un suelo y vuelo público con un volumen edificable en subsuelo de carácter patrimonial, pues entiende que la mera disociación entre suelo y subsuelo no crea elemento común alguno, que los interesados desean «que no haya más vinculación entre suelo y subsuelo que la que necesariamente se deriva de las relaciones de vecindad y las leyes de la física» y que «es contrario a las legítimas pretensiones de interesados de independizar jurídicamente el suelo y el vuelo». No obstante lo anterior, asimismo, expone el recurrente que (3) la escritura objeto del recurso es, junto con otras presentadas simultáneamente y de las que procedería un examen conjunto, preparatoria de una escritura final por la que se declara una obra nueva y se integra en un complejo inmobiliario privado la obra declarada, complejo que no es sino consecuencia de la necesidad de articular las relaciones jurídicas entre los distintos objetos de derecho existentes, si bien no se hace ninguna remisión al mismo y a su necesaria constitución en la escritura calificada y objeto del presente recurso.

**III.-** La Registradora emitió el informe el día 25 de abril de 2006 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### **Fundamentos de Derecho**

Vistos el artículo 33 de la Constitución Española; los artículos 350, 353 y 358 del Código Civil; el artículo 24.2.b) de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, en la nueva redacción dada por Ley 8/1999, de 6 de abril; el artículo 2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones; los artículos 7 y 16 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 1987, 23 de diciembre de 1991 y 23 de junio de 1998; así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 13 de mayo de 1987, 26 de junio de 1987, 28 de octubre de 1988, 16 de diciembre de 1994, 23 de octubre de 1998 y 5 de Abril de 2002.

**1.** Se discute en el supuesto de hecho de la presente resolución sobre la posibilidad de inscribir separadamente el suelo y el subsuelo de un terreno quedando el

primero bajo titularidad pública y el segundo de titularidad patrimonial privada, sin previa constitución de un régimen de propiedad horizontal ni reserva de un derecho de subedificación, ni tan siquiera un acto de modificación hipotecaria que justifique la creación de diversas fincas registrales donde antes había una sola.

**2. No existen obstáculos estructurales en nuestro Ordenamiento Jurídico para la configuración de un régimen distinto al suelo (que abarcaría lógicamente también el vuelo) y el subsuelo.** Incluso nuestro sistema permite configurar las fincas no solamente en su concepto clásico de fincas perimetrales terrestres sino como volúmenes edificables -o subedificables-, siempre que conforme a las reglas generales estén suficientemente definidos.

No siempre y necesariamente debe acudir en tales casos a una segregación de los terrenos subyacentes, sino que puede bastar una mera delimitación del distinto régimen jurídico aplicable a cada volumen. En este caso, como ya señalara la Resolución de este Centro Directivo de 5 de abril de 2002 aunque registralmente deberá abrirse folio autónomo a la unidad subterránea constituida por el volumen de subsuelo desafectado como bien demanial, eso no significa una total desvinculación de la finca matriz, ya que en el folio abierto a ésta debe hacerse constar el distinto régimen del subsuelo, como modificación de la extensión normal del dominio de la finca matriz. Por lo que aunque no haya pluralidad de fincas materiales o físicas, en cuanto suelo y subsuelo forman parte de la misma finca física, sí existe pluralidad de fincas inmateriales o registrales, desde el momento mismo que se abre folio propio al subsuelo patrimonial.

Siguiendo el criterio trascendental de la citada Resolución de 5 de Abril de 2002, el principio de accesión del dominio (artículo 353 del Código Civil) tiene excepciones, que pueden tener su origen en la voluntad del propietario (caso de la constitución de un derecho real de superficie, de un derecho real de vuelo o de subedificación) o en la propia Ley (limitaciones derivadas de la Ley de Minas, de Navegación Aérea, de Aguas, del Patrimonio Histórico). Entre esas excepciones, sin necesidad de articularlas por vía de un derecho de subedificación o de superficie, esta la delimitación del suelo y el vuelo como objetos diversos en el tráfico jurídico, posibilidad esta amparada en el principio general de libertad de creación de derechos reales -siempre que se respeten las exigencias esenciales o estructurales de nuestro sistema registral- existente en nuestro Derecho.

En definitiva, concurre para la admisión de la figura la existencia de una causa justificativa suficiente (la explotación adecuada de los subterráneos existentes en zonas públicas) y no se distorsionan los principios registrales.

**3.** Ahora, bien, como también se dijo en la citada Resolución de 5 de abril de 2002, cuando lo que se pretende no es segregar un volumen edificable en el subsuelo, desconectándolo totalmente de la superficie terrestre, sino que se pretende que siga existiendo vinculación con la superficie, deben quedar claramente reguladas las relaciones derivadas de la coexistencia entre un suelo y vuelo público, con un volumen edificable en el subsuelo de carácter patrimonial, como puede ser la constitución de un complejo inmobiliario; registralmente en el folio abierto al suelo público constará la configuración como bien patrimonial de parte del subsuelo, en el

folio abierto a éste constará cuál es la finca matriz de procedencia y en ambos las reglas del complejo inmobiliario articulado.

4. En el supuesto de hecho de este expediente (en el que el título principal se limita a la venta del suelo, sin modificación hipotecaria previa ni articulación de las relaciones entre suelo y vuelo) no queda claro si se quiere segregarse totalmente un volumen subterráneo para configurar una finca totalmente independiente del suelo-vuelo, o si se pretende -dentro de la misma finca física- tan solo un desdoblamiento del régimen jurídico de suelo-vuelo y subsuelo.

En el primer caso será necesario -como exige la registradora- una operación de modificación hipotecaria, la segregación, previa licencia administrativa correspondiente y con especificación clara del volumen edificable subterráneo que se segrega y va a configurar como finca totalmente independiente; el propio recurrente reconoce no haberse realizado esta delimitación aún, aunque podría hacerse en base a planos existentes.

En el segundo caso, si se pretende un mero desdoblamiento del régimen jurídico del suelo-vuelo y subsuelo, pero sin segregación material de un volumen determinado, será necesario articular las relaciones entre el suelo y vuelo público y subsuelo privado, a través de la técnica de la división horizontal aplicable a los complejos inmobiliarios, por existir cuando menos un elemento común entre suelo y subsuelo, que es precisamente la línea de separación entre uno y otro, normalmente a través de un forjado. Con más razón será necesaria esa articulación si existen otros elementos o servicios comunes a ambos. Esta circunstancia tampoco se ha producido en el título presentado a inscripción, ya que no basta a estos efectos con la integración del subsuelo desvinculado en una subcomunidad de garajes ya existente; son las relaciones entre el suelo y el subsuelo desvinculado las que deben quedar reglamentadas con claridad pues no quedan totalmente independizados como si de una segregación se tratara.

### **FALLO**

En consecuencia esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación registral.

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, 27 de febrero de 2007.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.