

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

21751 *Resolución de 15 de diciembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Elche n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregación y compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. P. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Elche número 3, don Ventura Márquez de Prado Noriega, por la que deniega la inscripción de una escritura de segregación y compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 25 de mayo de 1976 por el notario de Crevillente, don Pedro Ángel Navarro Arnal, con el número 664 de protocolo, la titular de la finca registral número 35.051 de Crevillente, con una superficie de 8.710 metros cuadrados, segregaba y vendía a diferentes compradores tres porciones de 2.000 metros cuadrados, 2.000 metros cuadrados y el resto de 4.710 metros cuadrados, respectivamente.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Elche número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación de la escritura autorizada en Crevillente el veinticinco de mayo de mil novecientos setenta y seis por Don Pedro Ángel Navarro Arnal, protocolo 664, presentada en esta Oficina a las 9.00 horas del día tres de junio de dos mil veintiuno, según Asiento 462 del Libro Diario 52; y oficiada comunicación al Ayuntamiento de Crevillente sobre la necesidad o no de obtener licencia administrativa el once de junio del mismo año y prorrogado el asiento, se ha recibido certificación del Ayuntamiento de Crevillente el día quince de los corrientes mes y año:

El Registrador de la Propiedad firmante, previo examen y calificación de la misma de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, ha resuelto denegar la inscripción solicitada por haber observado los siguientes defectos que impiden su práctica:

Hechos:

En la escritura presentada de la finca registral 35.051 de Crevillente, con una superficie de de [sic] 8.710 metros cuadrados, la titular Doña [sic] I. M. B. segrega y vende:

- una parcela de 2000 metros cuadrados a Don F. P. L.; y
- una parcela de 2000 metros cuadrados a Don M. P. L.; y
- determina el resto de la matriz, de 4710 metros cuadrados que vende a Don J. P. L.

De la documentación presentada no consta la licencia municipal de segregación, no se aporta certificación catastral alguna, ni de la finca matriz ni de las fincas resultantes.

Consultado el historial registral de la finca referida, así como la documentación aportada y obtenidas de oficio las certificaciones catastrales de las fincas divididas y transmitidas, por medio de la titularidad de los compradores, resultan las parcelas 497 de F. P. L., 488 de M. P. L. y 489 de J. P. L., todas ellas del polígono 55, de las que se advierte lo siguiente:

Hay indicios de existencia de parcelación urbanística, dado el evidente fraccionamiento del terreno, en cuyo caso se requiere el otorgamiento de licencia o declaración de innecesariedad por parte del Ayuntamiento de Crevillente. Estos indicios son los siguientes:

1. Resulta con claridad de la base gráfica catastral de las fincas, que se adjunta, la existencia en ella de tres parcelas, lo que evidencia la existencia de la parcelación urbanística citada que requiere otorgamiento de licencia o declaración municipal de innecesariedad.

2. Como consecuencia de las certificaciones catastrales referidas, se advierte una discontinuidad entre las parcelas 488 y 497, interponiéndose entre ambas la parcela 487 del polígono 55, lo que sumado a la diferencia de superficie registral (8710 metros cuadrados) con la suma de la superficie catastral de las tres parcelas (9.397 metros cuadrados), producen inexactitud, pudiendo deberse tanto a la propia segregación como a los datos catastrales.

3. De las referidas certificaciones catastrales y consultado el visor cartográfico de la Generalitat Valenciana, dos de las parcelas catastrales (488 y 489) invaden parcialmente monte público (...) y lindando todas ellas, además con terrenos propiedad del Ayuntamiento de Crevillente, polígono 55 parcelas 484, 490, 9007 y 9008. A la documentación presentada no se adjuntan las coordenadas georreferenciadas de las fincas.

Ante los indicios de existencia de parcelación urbanística referidos, se ha requerido el otorgamiento de licencia o declaración de innecesariedad por parte del Ayuntamiento de Crevillente.

El Ayuntamiento de Crevillente mediante certificación expedida el 8 de septiembre de 2021 por el Secretario General don M. R. R., con el V.º B.º del Concejal Delegado, en base al informe del arquitecto municipal concluye que:

- la parcela se halla enclavada en suelo clasificado como no urbanizable común de usos mixtos (SNUCUM) y suelo no urbanizable protegido del medio natural (SNUPMN);
- que está afecto parcialmente a la parcela 497 del polígono 55 del catastro, monte público;
- que no se encuentra en ninguno de los supuestos de innecesariedad establecidos en el Art. 228.1 de la LOTUP, por lo que su autorización está sujeta a la licencia municipal;
- que se incumplen los parámetros urbanísticos, por lo que se declaran no conformes con el planeamiento urbanístico municipal.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 26 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; 78 y 79 del 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; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14 de diciembre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de octubre de 2005, 2 de marzo, 24 de mayo, 29 de octubre (2.ª) y 3 de diciembre (1.ª) de 2012, 2 de enero y 15 de abril de 2013 (2.ª), 4 y 11 (1.ª) de marzo, 22 de abril (2.ª) y 24 de noviembre de 2014, 12 de julio de 2016, 6 de septiembre y 11 y 12 (tres) de diciembre de 2017, 22 de marzo de 2018 y 13 de marzo y 24 de abril de 2019.

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, en su artículo 228.1 establece que: “Toda parcelación, segregación o división de terrenos, quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el ayuntamiento declare su innecesariedad”, y en su artículo 230.3 establece que: “Tampoco podrán autorizarse en el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin programación las parcelaciones urbanísticas. Está prohibida, por considerarse parcelación urbanística: a) Toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad la edificación o, en su caso, crear las infraestructuras requeridas para que la edificación tenga lugar, salvo en los supuestos de edificación excepcionalmente autorizables conforme a la presente ley. b) Los actos ejecutados con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente y que, sin división o segregación de la finca, subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varios titulares, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento de esta ley”.

En el mismo sentido, el artículo 228.2 de la citada Ley 5/2014, que establece: “De conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal, los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, resolución administrativa en la que se acredite el otorgamiento de la licencia o su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento. Asimismo, los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste.”, y el artículo 230.8 de repetida Ley 5/2014, que dice: “Todas las autoridades en el ámbito de sus competencias están obligadas a detectar e impedir que se produzca el establecimiento de la base física o jurídica que, en su caso, pudiera desnaturalizar o provocar la transformación del destino legal y natural propio del medio rural”.

En este caso, y vista la certificación municipal referida, de la que se adjunta copia, se confirman los indicios de parcelación como ha quedado expuesto en los Hechos, por lo que procede denegar la inscripción solicitada conforme a los hechos y fundamentos de derecho expresados.

Contra esta calificación negativa podrá, sin perjuicio de acudir a los Tribunales de Justicia para contender entre sí sobre la validez o nulidad del título: (...)

El registrador de la Propiedad interino Fdo. Ventura Márquez de Prado Noriega Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ventura Márquez de Prado Noriega registrador/a de Registro Propiedad de Elche (Elx)2 a día quince de septiembre del dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. P. L. interpuso recurso el día 13 de octubre de 2021 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

«Alegaciones:

Primera. Antecedentes.

Se presenta a Registro una escritura de segregación y compraventa otorgada ante el Notario con residencia en Crevillente (Alicante), Don Pedro Ángel Navarro Arnal, el 25.05.1976; por la que Doña I. M. B. segregan de la finca registral 35.051 del Registro de la Propiedad n.º 3 de Elche (pendiente de inscripción en el momento de otorgarse la escritura) de una cabida registral de 8.710 metros cuadrados dos fincas; de 2.000 metros cuadrados cada una de ellas, quedando un resto de 4.710 metros cuadrados. En ese mismo acto, y en lo que ahora interesa, Doña I. M. B. vende a Don J. P. L. el resto de 4.710 metros cuadrados descrito con la letra C).

El Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º 3 interino de Elche deniega la inscripción de la escritura pública presentada porque “se confirman los indicios de parcelación”, conforme acuerda expresamente y desarrolla más extensamente en los hechos y los fundamentos de derecho de su resolución.

Segunda. De la parcelación.

Entendemos, dicho sea en términos defensivos y con el mayor de los respetos, que la resolución ahora notificada infringe lo dispuesto en el artículo 79 del 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 (artículo que expresamente se cita en los Fundamentos de Derecho de la resolución).

Dicho artículo, en su redacción aplicable al supuesto, dispone:

Artículo 79. Divisiones y segregaciones.

En caso de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, cuando de la operación que corresponda resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo o, en todo caso, aun siendo superiores, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiere duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, los Registradores de la Propiedad actuarán con arreglo a lo establecido en este artículo.

1. Los Registradores de la Propiedad, cuando, a pesar de haberse autorizado la escritura pública, tuviesen la duda fundada a que se refiere el número anterior y no se aportase la licencia correspondiente, remitirán copia del título o títulos presentados al Ayuntamiento que corresponda, acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo que, en cada caso, sea pertinente y con advertencia expresa de que en caso de no contestación se procederá con arreglo a lo establecido en este artículo. La remisión de la documentación referida se hará constar al margen del asiento de presentación, el cual quedará prorrogado hasta un límite de ciento ochenta días a contar de la fecha de la remisión.

2. Si el Ayuntamiento comunicare al Registrador de la Propiedad que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal, el Registrador practicará la inscripción de las operaciones solicitadas. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80.

3. Si el Ayuntamiento remitiere al Registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el Registrador de la Propiedad reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz. Dicha nota producirá los efectos previstos en el artículo 73.

4. Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, previsto en el apartado 1 de este artículo, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente o que se refiere el apartado siguiente con efectos de prohibición de disponer, el Registrador de la Propiedad practicará lo inscripción de las operaciones solicitadas.

5. Si el Ayuntamiento o, en su caso, el órgano urbanístico competente, incoase expediente de infracción urbanístico por parcelación ilegal, en el acuerdo correspondiente podrá solicitarse del Registrador de lo Propiedad que lo anotación preventivo procedente surta efectos de prohibición absoluto de disponer, en los términos previstos por el artículo 26.2.o de lo Ley Hipotecario.

Así, entendemos que se infringe el citado artículo y, más en concreto, el párrafo 3 y el párrafo 4 del mismo.

Expliquémosnos [sic].

Si de la escritura pública presentada el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º 3 de Elche infiere o sospecha que nos podemos encontrar con una duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población; debe obrar conforme a lo dispuesto en párrafo 1.º del artículo transcrito; esto es, “cuando, a pesar de haberse autorizado la escritura pública, tuviesen la duda fundada a que se refiere el número anterior y no se aportase la licencia correspondiente, remitirán copia del título o títulos presentados al Ayuntamiento que corresponda, acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo que, en cada caso, sea pertinente y con advertencia expresa de que en caso de no contestación se procederá con arreglo a lo establecido en este artículo”.

Creemos que éste es el supuesto que nos ocupa y al que parece que apunta la resolución, es decir, que pueden existir sospechas de peligro de creación de un núcleo de población.

Así, el Sr. Registrador, ante dichas sospechas; y conforme a lo que apunta el párrafo 11 del artículo 79 transcrito, remitió copia del título o títulos presentados al Ayuntamiento de Crevillent, “acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo que, en cada caso, sea pertinente y con advertencia expresa de que en caso de no contestación se procederá con arreglo a lo establecido en este artículo”.

El Ayuntamiento de Crevillent contesta al requerimiento mediante certificación expedida el 08.09.2021 por el Secretario General, con el V.º B.º del Sr. Alcalde-Presidente, trasladando no una resolución administrativa, no el “acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal” (artículo 79, párrafo 3); sino un informe emitido internamente por el Arquitecto Municipal (“en relación con la solicitud de ‘informe sobre la necesidad de otorgamiento de licencia o declaración de innecesariedad’ se ha emitido por el Arquitecto Municipal en fecha 08/09/2021 el siguiente informe”).

Por ello, y dados los términos del artículo 79, párrafo 4; transcurridos 4 meses desde la remisión de la documentación al Ayuntamiento de Crevillent, el Sr. Registrador debió (siempre a juicio de esta parte) no denegar la inscripción, sino practicar la inscripción de las operaciones solicitadas.

Tercera. Subsidiariamente, de la necesidad de licencia de segregación.

Con carácter subsidiario a lo anterior, esta parte entiende que, de la resolución ahora notificada, pudiera desprenderse que el defecto al que apunta no es tanto la duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población (supuesto regulado en el artículo 79 del 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); sino de la necesidad de que (pese a datar del año 1976) la segregación cuente con licencia municipal o declaración de innecesariedad (supuesto regulado en el artículo 78 del 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).

Así, el artículo 78 del 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 (artículo que también es citado de forma expresa en los Fundamentos de Derecho de la resolución) dispone en su redacción aplicable al caso:

Artículo 78. Actuación de los Registradores de la Propiedad.

Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el 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.

Abunda en esta interpretación de la resolución el siguiente párrafo: “Hay indicios de parcelación urbanística, dado el evidente fraccionamiento del terreno, en cuyo caso se requiere el otorgamiento de licencia o declaración de innecesariedad por parte del Ayuntamiento de Crevillente”.

En este caso, entendemos que sería de aplicación la doctrina contenida en, entre otras, la Resolución de 26 de mayo de 2015, 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 Elche n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y compraventa:

2. En primer lugar hay que aclarar cuál es la legislación actualmente vigente, además de los artículos 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, norma básica estatal, y el 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, para luego decidir sobre su aplicabilidad. Defiende el recurrente, acertadamente, que la Ley 4/1992, de 5 de junio, fue expresamente derogada por la disposición derogatoria primera de la Ley 10/2004 del Suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana, tal y como afirma el registrador, pero éste no tiene en cuenta que la citada disposición, exceptúa de la derogación la adicional tercera de dicha Ley, que literalmente indica “...los registradores de la Propiedad no podrán inscribir dichas escrituras sino resulta acreditada la licencia municipal o la declaración de su innecesariedad”.

Pero lo cierto es que en el momento de presentación de la escritura en el Registro de la Propiedad, ya era de aplicación la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, vigente desde el día 20 de agosto de 2014, cuya disposición derogatoria única deja sin efecto tanto la disposición adicional Tercera de la Ley 4/1992, de 5 de junio, como la Ley 10/2004, que ni se señala por el registrador en la nota de calificación ni por el recurrente en su escrito.

Todas las normas referidas, incluida la actual (artículo 228) establecen la necesidad de que los notarios y registradores de la Propiedad exijan para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, resolución administrativa en la que se acredite el otorgamiento de la licencia o su innecesariedad.

3. Procede ahora resolver el problema de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro, en el año 2014, de una escritura en la que, por razón de la fecha de otorgamiento, se practica una segregación realizada con anterioridad a lo legislación que actualmente la regula.

El Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo admiten la aplicación retroactiva de las normas a hechos, actos o relaciones jurídicas nacidas al amparo de la legislación anterior, siempre que los efectos jurídicos de tales actos no se hayan consumado o agotado y siempre, claro está, que no se perjudiquen derechos consolidados o situaciones beneficiosas para los particulares, infiriéndose, en estos casos, la retroactividad del sentido, el espíritu o la finalidad de la Ley. También la doctrina admite la retroactividad tácita de la Ley y de este modo se pronuncia a favor de la retroactividad de las normas interpretativas; las complementarias, de desarrollo o ejecutivas; las procesales, pero sólo en lo relativo a que los actos de ejercicio de derecho nacidos con anterioridad a aquéllas han de sujetarse a sus trámites y procedimientos, y, por último, las que pueden establecer regímenes uniformes o acabar con abusos o incomodidades, añadiendo que el intérprete encontrará una orientación en las disposiciones transitorias del Código Civil.

En este sentido, es doctrina del Tribunal Constitucional, que arranca de la Sentencia 6/1983, de 4 de febrero, y se recoge en la jurisprudencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo (Sentencias de 14 de junio de 1994, 22 de junio de 1995, 5 de febrero de 1996 y 15 de abril de 1997 y más recientemente la Sentencia de 15 de diciembre de 2010) y el propio Tribunal Superior de Justicia de la

Comunidad Valenciana –Sentencias de 3 de junio de 2014 y de 10 de febrero de 2015–, que ha de distinguirse entre una retroactividad de grado máximo “cuando se aplica la nueva norma a la relación o situación básica creada bajo el imperio de la norma antigua y a todos sus efectos consumados o no”, una retroactividad de grado medio “cuando la nueva norma se aplica a los efectos nacidos con anterioridad pero aún no consumados o agotados” y una retroactividad de grado mínimo “cuando la nueva norma sólo tiene efectos para el futuro aunque la relación o situación básica haya surgida conforme a la anterior”.

Afirmando la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de junio de 2013, “...hemos entendido que esta retroactividad de carácter mínimo –cuando la nueva norma sólo tiene efectos para el futuro aunque la relación o situación básica haya surgido conforme a la anterior– no debe considerarse como tal retroactividad en sentido propio, y así se expone por el Tribunal Constitucional y por el Tribunal Supremo, y por tanto, no es contraria al artículo 9.3, ya que la norma afecta a situaciones o relaciones jurídicas actuales no concluidas (Sentencias del Tribunal Constitucional 42/1986, 210/1990, entre otras, y Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 1995, 15 de abril de 1997 y 17 de mayo de 1999, entre otras muchas).

Debiendo insistirse en que la prohibición de la retroactividad sólo es aplicable a los derechos consolidados, asumidos e integrados en el patrimonio del sujeto y no a los pendientes, futuros, condicionados y expectativas, según reiterada doctrina del Tribunal Supremo –cfr. en este sentido, también, la Sentencia del Tribunal Constitucional 42/1986, de 10 de abril–, teniendo tal doctrina especial relevancia en el ámbito urbanístico, por el carácter estatutario del contenido del derecho de propiedad del suelo –artículo 7 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo–.

Tampoco se vulnera el principio de seguridad jurídica, y su aplicación singular en el ámbito administrativo, manifestado en el principio de confianza legítima, con origen en el Derecho Administrativo alemán, y que constituye, en la actualidad, desde las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Comunidad Europea de 22 de marzo de 1961 y 13 de julio de 1965 (Asunto Lemmerz-Werk), un principio general del Derecho Comunitario, que finalmente ha sido objeto de recepción por nuestro Tribunal Supremo desde 1990 y también por nuestra legislación (Ley 4/99 de reforma de la Ley 30/92, artículo 3.1.2), pues, como afirma la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de mayo de 2013, ‘este principio no puede invocarse para crear, mantener o extender, en el ámbito del Derecho público, situaciones contrarias al ordenamiento jurídico’.

Sobre el eventual carácter de disposición sancionadora y por tanto incluida en el ámbito proscrito por el artículo 9.3 de la Carta Magna, es también constante la jurisprudencia, llegando a sostener que forma parte del acervo del Derecho urbanístico español, la diferenciación, en sede de disciplina urbanística, entre los llamados expedientes de reposición o restauración de la legalidad urbanística y los expedientes sancionadores que se incoan como consecuencia de la infracción urbanística cometida –cfr. Sentencias de 4 de noviembre de 2011 y 17 de septiembre de 2012–. Se trata, pues, de dos consecuencias jurídicas derivadas de un acto de naturaleza y tratamiento distintos y diferenciados, ya consten plasmados a través de un único procedimiento, con dichos dos efectos jurídicos, o a través de dos procedimientos separados e independientes. Afirmando con rotundidad la Sentencia de 21 de julio de 2011 (Fundamento Jurídico 8.º) que, ‘en estos dos tipos de procedimiento, únicamente en el primero son de aplicación, y con ciertas reservas, los principios propios de la potestad punitiva del Estado, entre ellos el de irretroactividad, pero no en el caso de la potestad ejercida e impugnada para la restauración de la realidad física alterada ilegalmente por las obras,....’.

Todo ello no obsta, sin embargo, a que el legislador competente pueda establecer un régimen transitorio particular que deba ser aplicado, superando la doctrina expuesta –cfr. la disposición transitoria décima de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación

urbanística y protección del medio rural de Galicia y la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 2013—.

Este Centro Directivo interpretando dicha corriente jurisprudencial (vid. Resoluciones de 27 de enero y 23 de julio de 2012) ha venido señalando el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad, de una segregación realizada durante la vigencia de la regulación anterior, como sucede en el supuesto de hecho de este recurso, entendiéndose que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior —cfr. disposiciones transitorias tercera y cuarta del Código Civil—.

Ahora bien, la exigencia de tales requisitos deberá conciliarse con los efectos jurídicos de los actos de segregación o división conforme a la legislación vigente a la fecha en que se produzcan, ya que el hecho de que tales efectos no se hayan consumado o agotado es presupuesto, conforme se ha dicho anteriormente, para la aplicación excepcional de la retroactividad.

Esta Dirección General en su Resolución de fecha 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento, admitiendo la inscripción de una segregación practicada en el año 1974, por acompañarse una certificación administrativa en la que se manifestaba que ‘consta segregada con su configuración actual desde el catastro de 1986, no se ha podido localizar en los archivos municipales la Resolución de licencia, no obstante por el tiempo transcurrido la posible infracción estaría prescrita’, añadiendo esta Dirección General que ‘no bastaría con constatar que haya prescrito la posible infracción, sino que es preciso, además, que no sea posible ya el ejercicio de potestades de protección de la legalidad urbanística que hubiera podido infringirse, ya que, como establece claramente el artículo 203 de la misma Ley (de Madrid), las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en la presente Ley’.

De modo análogo, ambas vías jurídicas han de ser también posibles, y los son legalmente, respecto de otros actos o usos del suelo, menos invasivos que la edificación, como el que supone efectuar una división o parcelación de aquél, si concurriera el mismo fundamento conceptual y legal, es decir, que se trate de actos de división o segregación de fincas respecto de los cuales yo no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su reagrupación forzosa —cfr. artículo 238 de la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalidad Valenciana—, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, y todo ello, lógicamente, sin perjuicio de lo dispuesto en materia de régimen de unidades mínimas de cultivo que habrá de ser observado en cualquier caso, en especial, el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio —norma adjetivo o procedimental— en cuanto al deber del registrador de remitir copia de los documentos presentados o la Administración agrario competente para que adopte el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio —cfr. Resolución de 25 de abril de 2014—.

4. En el supuesto de hecho de este expediente, además de haber transcurrido sobradamente los plazos de prescripción de la posible infracción, está claro que no se han ejercido por parte del Ayuntamiento acciones para el restablecimiento de la legalidad urbanística, antes bien al contrario en la certificación aportada se declara expresamente la innecesidad del otorgamiento de licencia, con lo cual se cumple el requisito exigido en la legislación de aplicación.

Por último, no pueden valorarse en este recurso las alegaciones del registrador en su informe relativas a la incongruencia de la resolución administrativa respecto a los casos

de innecesaridad a que hace referencia la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, puesto que, como ha quedado expuesto, ni dicha normativa ni dicha circunstancia fueron puestas de manifiesto en su momento en la nota de calificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.”

En el presente caso, acontecido igualmente bajo la vigencia de la actual legislación valenciana, como el transcrito en precedente la Resolución de 26 de mayo de 2015; dada la antigüedad del acto de segregación; han (eventualmente) prescrito las acciones encaminadas a la restauración del orden urbanístico vulnerado (de haber existido; pues con anterioridad a la Ley 4/1992 de 5 de junio, sobre suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana (BOE 28.07.1992) no existía normativa alguna que definiese la parcela mínima a segregar en suelo no urbanizable, o rústico, en dicción de la época; como bien nos recuerda a resolución transcrita).

Es por ello que entiende esta parte que, dada la antigüedad de la escritura, debió procederse a la inscripción solicitada, sin necesidad de licencia de segregación o declaración de innecesaridad.

Cuarta. Subsidiariamente a lo anterior, de la necesidad de título administrativo habilitante.

Subsidiariamente a todo lo anterior, y sin perjuicio de ello, es cierto que esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública está solicitando que en situaciones como la que nos ocupa, es decir, una segregación antigua que data de una escritura pública otorgada hace cuarenta y cinco (45) años, la existencia de un título administrativo habilitante independiente de la escritura que colme las exigencias de lo dispuesto en el artículo 78 del 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; título administrativo habilitante que no será, necesariamente, ni la licencia, ni la declaración de innecesaridad de la misma; sino que puede consistir en la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación; así se explica, por todas, en la Resolución de 29 de enero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la Propiedad de Algete, por la que suspende la inscripción de una escritura de segregación y elevación a público de documento privado de compraventa.

Pero entendemos que, en ese caso, la decisión adoptada de denegar la inscripción infringiría lo dispuesto en el artículo 65 de la [sic] Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria que dispone:

Artículo 65.

Las faltas de los títulos sujetos a inscripción pueden ser subsanables o insubsanables.

Si el título tuviere alguna falta subsanable, el Registrador suspenderá la inscripción y extenderá anotación preventiva cuando la solicite el que presentó el título.

En el caso de contener alguna falta insubsanable se denegará la inscripción, sin poder hacerse la anotación preventiva.

Para distinguir las faltas subsanables de las insubsanables y extender o no, en su consecuencia, la anotación preventiva a que se refiere este artículo, atenderá el Registrador tanto al contenido como a las formas y solemnidades del título y a los asientos del Registro con él relacionados.

Y ello porque entendemos que estaríamos ante una falta subsanable (mediante la aportación de “la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de

restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación"); y, por lo tanto, el Sr. Registrador de la Propiedad (a nuestro juicio) debió suspender la inscripción y no denegar la inscripción; extendiendo anotación preventiva cuando la solicite el que presentó el título.

Por ello,

Solicita se tenga por presentado este escrito con los documentos que lo acompañan, tenga por presentado recurso gubernativo contra la resolución del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º 3 de Elche interino por la que deniega la inscripción solicitada de la escritura autorizada en Crevillente el 25.05.1976 por Don Pedro Ángel Navarro Arnal, protocolo 664, presentada a las 09:00 del 03.06.2021, según asiento 462 del Libro Diario 52 y, en su día, y previos los trámites legales oportunos; en su día dicte resolución revocando la misma y:

1. Ordene la inscripción solicitada de la escritura autorizada en Crevillente el 25.05.1976 por Don Pedro Ángel Navarro Arnal, protocolo 664, presentada a las 09:00 del 03.06.2021, según asiento 462 del Libro Diario 52 (Alegaciones 1 y, subsidiariamente, 2).

2. Subsidiariamente, corrija la calificación en el sentido de suspender (en lugar de denegar) la inscripción, pudiendo el interesado subsanar el defecto mediante la aportación de licencia de segregación, declaración de innecesariedad o declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación; extendiendo anotación preventiva cuando la solicite el que presentó el título (Alegación 3).»

IV

Mediante escrito, de fecha 19 de octubre de 2021, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 26 y 28.4 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; 247, 249 y 257.1.c) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje; 78 y 79 del 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; las Sentencias del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo, y 143/2017, de 14 de diciembre; las Sentencias de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 2000, 25 de enero de 2002 y 28 de junio de 2012; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de julio de 2003, 10 de octubre de 2005, 14 de julio de 2009 -en respuesta a la consulta formulada por el Colegio Notarial de Andalucía-, 12 de julio de 2010, 24 de agosto de 2011, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012, 2 de enero, 4 de marzo, 28 de octubre y 14 de noviembre de 2013, 17 de octubre de 2014, 5 y 26 de mayo y 10 de septiembre de 2015, 11 y 12 de julio y 5 de octubre de 2016, 7 de marzo, 2 de agosto y 6 de septiembre de 2017 y 19 de febrero de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de enero de 2021.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de una escritura autorizada el día 25 de mayo de 1976 por la que la titular de una finca registral con una superficie de 8.710 metros cuadrados segrega y vende a diferentes compradores tres porciones

de 2.000 metros cuadrados, 2.000 metros cuadrados y el resto de 4.710 metros cuadrados respectivamente.

El registrador aprecia indicios de existencia de parcelación urbanística, dado el evidente fraccionamiento del terreno, por lo que requiere el otorgamiento de licencia o declaración de innecesariedad por parte del Ayuntamiento.

Tras ser requerido por el registrador, el Ayuntamiento de Crevillente expide informe señalando:

- Que la parcela se halla enclavada en suelo clasificado como no urbanizable común de usos mixtos y suelo no urbanizable protegido del medio natural.
- Que está afecto parcialmente a la parcela 497 del polígono 55 del Catastro, monte público.
- Que no se encuentra en ninguno de los supuestos de innecesariedad establecidos en el artículo 228.1 de la Ley de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje, por lo que su autorización está sujeta a la licencia municipal.
- Que se incumplen los parámetros urbanísticos, por lo que se declaran no conformes con el planeamiento urbanístico municipal.

El recurrente considera que la escritura es inscribible sin necesidad de licencia de segregación o declaración de innecesariedad, citando la Resolución de 26 de mayo de 2015, pues dada la antigüedad del acto de segregación han prescrito las acciones encaminadas a la restauración del orden urbanístico vulnerado, de haber existido.

Subsidiariamente, solicita que se corrija la calificación en el sentido de suspender (en lugar de denegar) la inscripción, pudiendo el interesado subsanar el defecto mediante la aportación de licencia de segregación, declaración de innecesariedad o declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación.

2. El artículo 26 del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, establece 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. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción».

Debe recordarse en primer lugar la doctrina mantenida hasta ahora por este Centro Directivo en materia de inscripción de actos de división o segregación de fincas y el cumplimiento de la legalidad urbanística.

Así, este Centro Directivo a la hora de estudiar el problema de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro, de un documento público que acredita la práctica de una división realizada con anterioridad a la legislación que actualmente la regula, y que se produjo en fecha, en que la legislación aplicable no exigía licencia para las mismas o que, exigiéndola, no resulta acreditada, pero puede considerarse prescrita la facultad de restablecimiento de legalidad urbanística, al menos, a efectos registrales, ha sostenido –cfr. Resolución de 7 de marzo de 2017, por todas–:

«El Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo admiten la aplicación retroactiva de las normas a hechos, actos o relaciones jurídicas nacidas al amparo de la legislación anterior, siempre que los efectos jurídicos de tales actos no se hayan consumado o agotado y siempre, claro está, que no se perjudiquen derechos consolidados o situaciones beneficiosas para los particulares, infiriéndose, en estos casos, la retroactividad del sentido, el espíritu o la finalidad de la Ley.

También la doctrina admite la retroactividad tácita de la Ley y de este modo se pronuncia a favor de la retroactividad de las normas interpretativas; las complementarias, de desarrollo o ejecutivas; las procesales, pero sólo en lo relativo a que los actos de

ejercicio de derecho nacidos con anterioridad a aquéllas han de sujetarse a sus trámites y procedimientos; y, por último, las que pueden establecer regímenes uniformes o acabar con abusos o incomodidades, añadiendo que el intérprete encontrará una orientación en las disposiciones transitorias del Código Civil.

Este Centro Directivo interpretando dicha corriente jurisprudencial (vid. Resoluciones de 27 de enero y 23 de julio de 2012) ha venido señalando el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad, de una división o segregación realizada durante la vigencia de la regulación anterior, como sucede en el supuesto de hecho de este recurso, entendiendo que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior –cfr. disposición transitoria cuarta del Código Civil–.

Ahora bien, la exigencia de tales requisitos deberá conciliarse con los efectos jurídicos de los actos de segregación o división conforme a la legislación material o sustantiva vigente a la fecha en que se produzcan, ya que el hecho de que tales efectos no se hayan consumado o agotado es presupuesto, conforme se ha dicho anteriormente, para la aplicación excepcional de la retroactividad.

Esta Dirección General en su Resolución de fecha 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento, admitiendo la inscripción de una segregación practicada en el año 1974, por acompañarse una certificación administrativa en la que se manifestaba que “consta segregada con su configuración actual desde el catastro de 1986, no se ha podido localizar en los archivos municipales la Resolución de licencia, no obstante por el tiempo transcurrido la posible infracción estaría prescrita”, añadiendo esta Dirección General que “no bastaría con constatar que haya prescrito la posible infracción, sino que es preciso que, además, no sea posible ya el ejercicio de potestades de protección de la legalidad urbanística que hubiera podido infringirse, ya que, como establece claramente el artículo 203 de la misma Ley [de Madrid], ‘las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en la presente Ley’”. Doctrina reiterada en Resoluciones de 5 y 26 de mayo de 2015, en las que el Ayuntamiento declaró la innecesariedad de licencia, pues “la fecha de otorgamiento del título es anterior a la entrada en vigor de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana”.

La propia jurisprudencia ha reconocido el hecho de que las divisiones o segregaciones sigan el régimen general que es el de cualquier obra o actuación ilegal frente a la que no puedan adoptarse medidas de restauración de la legalidad urbanística, a saber, una situación que presenta similitudes a la de «fuera de ordenación» –cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 2000, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Illes Balears de 16 de septiembre de 2005 y de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 28 de junio de 2013; vid., también, los artículos 257.1.c) del reciente Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (vigente ya al tiempo de la calificación de 15 de septiembre), y el propio artículo 174 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, si bien, por vinculación a la edificación en situación asimilada a fuera de ordenación–.

Por lo que, a falta de una norma que declare expresamente la nulidad radical del acto jurídico de segregación sin licencia –cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de enero de 2006– o un pronunciamiento judicial en tal sentido –vid. Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 11 de junio de 2010–, este tratamiento registral es compatible con la eficacia civil y situación consolidada del acto jurídico, en principio, desde el punto de vista urbanístico, por razón de su antigüedad.

Las cautelas desde el punto de vista de la protección de legalidad urbanística y la información a terceros se basarán en la comunicación posterior a inscripción que hará el registrador tanto al Ayuntamiento como a la Comunidad Autónoma, con constancia en el asiento y en la publicidad registral, como prevén los artículos 28.4 y 65.3 de la Ley estatal de Suelo, salvo que, como dispone el propio precepto se haya practicado previamente alguna medida cautelar acordada por la Administración –cfr. Resolución de 16 de julio de 2013–.

Y todo ello, lógicamente, sin perjuicio de lo dispuesto en materia de régimen de unidades mínimas de cultivo que habrá de ser observado en cualquier caso, en especial, el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio –norma adjetiva o procedimental– en cuanto al deber del registrador de remitir copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente para que adopte el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio –cfr. Resolución de 25 de abril de 2014–.

Ciertamente, se trata de una doctrina que permite compatibilizar, por un lado, el reconocimiento de los derechos adquiridos válidamente por los propietarios y, en principio, consolidados desde un punto de vista urbanístico –vid. el Preámbulo del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, sobre el fundamento de la reforma del artículo 20 de la anterior Ley de suelo–, con la función preventiva que desempeñan tanto notarios como registradores en el control de legalidad urbanística de los actos de parcelación.

Tal labor preventiva se concreta, como se ha expuesto anteriormente, en la acreditación del título administrativo habilitante previsto en la respectiva legislación aplicable para la división o segregación documentada en la escritura, título que será ordinariamente la licencia de parcelación, pero también aquél por el que, sin denegarla, el órgano administrativo competente declare la improcedencia de conceder licencia al acto de segregación por haberse formalizado con anterioridad a la normativa vigente y haber transcurrido los plazos de restablecimiento de la legalidad.

Este último caso de parcelaciones de cierta antigüedad, según se razona, presenta semejanzas con la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones que acceden registralmente por la vía del artículo 28.4 de la actual Ley de Suelo que, como prevé el propio precepto no requiere previa declaración municipal, mas no pueden equipararse completamente, dada la realidad fáctica que presenta la edificación existente, acreditada por certificación técnica, municipal o acta notarial, que por sí demuestra la no ejecución de medidas de restablecimiento de legalidad urbanística y el carácter eminentemente jurídico de la división o segregación, carente en principio de tal apariencia, y que pudo motivar ya un pronunciamiento expreso de la Administración descartando la incidencia de los plazos de restablecimiento de legalidad, sin que pueda constatarse a efectos registrales.

Por lo que así se justificó la doctrina de la Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015, 5 de mayo de 2016 y 7 de marzo y 2 de agosto de 2017, en el sentido de que para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley de Suelo estatal –norma registral temporalmente aplicable– la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, procediendo entonces la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

3. En el caso particular de este expediente, a la vista de la doctrina expuesta, no cabe sino confirmar el defecto objeto de recurso en cuanto a la exigencia de licencia, declaración de innecesariedad o al menos una declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística infringida y, por tanto, del carácter consolidado de la parcelación que justifique la no exigencia de licencia.

De conformidad con el artículo 247 del reciente Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (vigente ya al tiempo de la calificación de 15 de septiembre): «1. Toda parcelación, segregación o división de terrenos, quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el ayuntamiento declare su innecesariedad (...)».

Añadiendo que, de conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal, «las notarías y los registros de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, resolución administrativa en la que se acredite el otorgamiento de la licencia o su innecesariedad, que las primeras deberán testimoniar en el documento. Asimismo, las notarías y los registros de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste».

El artículo 249, por su parte, establece un riguroso régimen para la parcelación de fincas rústicas: «1. En el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin programa aprobado es igualmente exigible la licencia que autorice todo acto de división o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad, salvo los supuestos de innecesariedad de licencia de parcelación, previa declaración del ayuntamiento, conforme al artículo 247 de este texto refundido (...)».

Destacando en el apartado octavo, que: «Todas las autoridades en el ámbito de sus competencias están obligadas a detectar e impedir que se produzca el establecimiento de la base física o jurídica que, en su caso, pudiera desnaturalizar o provocar la transformación del destino legal y natural propio del medio rural».

Por tanto, debe confirmarse el defecto opuesto por el registrador en cuanto a la exigencia de acreditación de licencia municipal o declaración administrativa de su innecesariedad, de modo que las alegaciones del recurrente en cuanto a la situación consolidada por caducidad de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, respecto de la división material que se pretende inscribir, deben plantearse en el ámbito del procedimiento administrativo y ante el órgano municipal competente.

Pues, la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley estatal a los actos de parcelación de suelo en relación con la norma temporalmente aplicable al tiempo de la presentación en el Registro, esto es, el artículo 26 de la Ley de Suelo, requiere aportar un título administrativo habilitante, ya sea licencia o la declaración municipal de su innecesariedad o resolución de la Administración competente que justifique la no exigencia de licencia.

Por idéntica motivación procede considerar subsanable el defecto apreciado por el registrador pues si bien es cierto que del documento municipal aportado resulta que no procede la innecesariedad de licencia así como la disconformidad con el planeamiento urbanístico, no obstante se trata de un informe técnico que no reviste la naturaleza de acto administrativo, por lo que cabe sostener el carácter subsanable del defecto mediante la aportación de la correspondiente resolución administrativa en los términos expuestos, siempre que no se trate de resolución denegatoria de licencia en cuyo caso el defecto será insubsanable.

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

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, 15 de diciembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.