

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7463** *Resolución de 20 de abril de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don A. Y. A. G. contra la calificación de registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, doña Beatriz Casero Villar, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 31 de agosto de 2020 por el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Alberto Blanco Pulleiro, con el número 1.584 de protocolo, la entidad «Bankia S.A.», propietaria de la finca registral número 9.745 del término municipal de Santa Brígida, vendió a don A. Y. A. G. la parcela G de 8.103 metros cuadrados. La porción de finca se describía así: «Urbana. Parcela identificada como «Parcela G» en la Urbanización (...), del término municipal de Santa Brígida. Tiene una superficie de ocho mil ciento tres metros cuadrados».

En la propia escritura se hacía constar que las partes «manifiestan que la finca objeto del presente negocio jurídico se segregó de la anteriormente descrita (letra a) como consecuencia de la aprobación de un proyecto de reparcelación que afectaba a la misma. A estos efectos manifiestan que no disponen en el presente instante del documento administrativo firme donde consta la aprobación del citado proyecto de reparcelación. No obstante, aportan un plano para su incorporación a esta matriz donde, según manifiestan, consta incorporado al proyecto de reparcelación y donde consta como fecha de aprobación el 7 de noviembre de 1978. Advierto a los comparecientes, especialmente a la parte compradora, que para la plena y definitiva eficacia del presente negocio jurídico y la efectiva inscripción en el Registro de la Propiedad será necesaria la presentación del citado proyecto de reparcelación o en su defecto será necesaria la obtención de la correspondiente licencia de segregación todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 330.1 letra a) de la Ley del suelo de 13 de julio de 2017. La parte compradora manifiesta conocer dicha situación y asumir los riesgos que derivan de la misma». Se incorporaba un plano de lo que podría ser la finca afectada.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña A. G., A. Y., el día 15/09/2021, bajo el asiento número 417, del tomo 101 del Libro Diario y número de entrada 4560, que corresponde al documento otorgado por el notario de Las Palmas de Gran Canaria don Alberto Blanco Pulleiro, con el número 1584/2020 de su protocolo, de fecha 31/08/2020, ha resuelto no

practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

En el documento presentado se practica una segregación de 8103 metros cuadrados, procedente de otra de mayor cabida, finca registral 9745 del término municipal de Santa Brígida. Para practicar la segregación es necesario aportar la licencia de segregación de terrenos o, en su defecto, certificación municipal acreditativa de que la finca consta ya segregada con su configuración actual en el catastro desde un plazo tal que no es posible imponer medidas de reagrupación forzosa de la parcela, por haber transcurrido el tiempo necesario para la prescripción de la posible infracción urbanística en que se hubiera podido incurrir, tal y como advierte el Notario autorizante.

No es suficiente la referencia al proyecto de parcelación de 7 de noviembre de 1978 porque la segregación no se practicó en dicho momento, sino al tiempo del otorgamiento de la escritura, y porque el citado proyecto de parcelación ha sido modificado en diversas ocasiones desde su aprobación, según se ha podido comprobar por la Registradora que suscribe mediante consulta al Ilmo. Ayuntamiento de Santa Brígida. Por tanto, es necesaria la correspondiente licencia de segregación para acreditar la adecuación de la parcelación realizada a la legalidad urbanística.

Fundamentos de Derecho.

Artículos 275 de la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, y 78 RD 1093/1997 de 4 de julio y Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 23 de julio de 2012, entre otras.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Las Palmas de Gran Canaria, veinte de octubre del año dos mil veintiuno La Registradora de la Propiedad, Fdo: Beatriz Casero Villar.»

III

Solicitada el día 9 de noviembre de 2021 calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Arrecife, don Antonio Díaz Marquina, quien, mediante nota de fecha 13 de enero de 2022, confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don A. Y. A. G. interpuso recurso el día 24 de enero de 2022 mediante escrito con los siguientes argumentos:

«Primero. La nota de calificación negativa que se impugna, razona del siguiente modo la negativa a practicar los asientos interesados:

“En el documento presentado se practica una segregación de 8103 m<sup>2</sup>, procedente de otra de mayor cabida, finca registral 9745 del término municipal de Santa Brígida. Para practicarla segregación es necesario aportar la licencia de segregación de terrenos o, en su defecto, certificación municipal acreditativa de que la finca consta ya segregada con su configuración actual en el catastro desde un plazo tal que no es posible imponer medidas de reagrupación forzosa de la parcela, por haber transcurrido el tiempo

necesario para la prescripción de la posible infracción urbanística en que se hubiera podido incurrir, tal y como advierte el Notario autorizante.

Sin embargo, no es posible compartir tales razonamientos, pues en nuestra respetuosa opinión, son disconformes con el Ordenamiento Jurídico que resulta de aplicación.

En primer lugar, no es cierto que en la escritura de compraventa se practique segregación alguna, como por error asume la calificación que impugnamos, puesto que como se hacía constar en el exponendo II de aquel negocio jurídico, «Manifiestan que la finca objeto del presente negocio jurídico se segregó de la anteriormente descrita (letra a) como consecuencia de la aprobación de un proyecto de reparcelación que afecta a la misma... A estos efectos manifiestan que no disponen en el presente instante del documento administrativo firme donde consta la aprobación deleitado proyecto de reparcelación... No obstante, aportan un piano para su incorporación a esta matriz donde, según manifiestan, consta incorporado al proyecto de reparcelación y donde consta como fecha de aprobación el 7 de noviembre de 1978”.

Y por otra parte, es inexacto y por ello incorrecto, que el Notario autorizante advirtiera a las partes que para practicar la segregación fuera necesario aportar licencia de segregación o certificado de innecesariedad, porque lo que advertía el fedatario público en la compraventa era, principalmente, que para la inscripción de la compraventa era necesario presentar el proyecto de reparcelación, y sólo en su defecto, la licencia de segregación o certificado de innecesariedad, como se recoge al final del exponendo II de la compraventa: “Advierto a los comparecientes, especialmente a la parte compradora, que para la plena y definitiva eficacia del presente negocio jurídico y la efectiva inscripción en el Registro de la Propiedad será necesaria la presentación del citado proyecto de reparcelación o en su defecto será necesaria la obtención de la correspondiente licencia de segregación todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 330.1 letra a) de la Ley del suelo de 13 de Julio de 2017”.

Segundo. Aclarado pues que en la escritura de compraventa no se practicaba segregación alguna –asegurando las partes que la misma ya se había practicado con anterioridad–, y que lo principalmente advertido por el Notario autorizante era que debía aportarse el proyecto de reparcelación, lo que debió verificar el Registro de la Propiedad es si el aludido proyecto de reparcelación se había aprobado en su momento, y tras ello proceder a la inscripción correspondiente.

En la calificación impugnada se razona frente a esta cuestión, que “No es suficiente la referencia al proyecto de parcelación de 7 de noviembre de 1978 porque la segregación no se practicó en dicho momento, sino al tiempo del otorgamiento de la escritura, y porque el citado proyecto de parcelación ha sido modificado en diversas ocasiones desde su aprobación, según se ha podido comprobar por la Registradora que suscribe mediante consulta al lltmo. Ayuntamiento de Santa Brígida. Por tanto, es necesaria la correspondiente licencia de segregación para acreditarla adecuación de la parcelación realizada a la legalidad urbanística”.

Pero en nuestra opinión, dichos razonamientos son incorrectos, por lo que de ningún modo pueden compartirse.

El 7 de noviembre de 1978, la Comisión Provincial de Urbanismo de Las Palmas aprobó definitivamente el denominado Plan de Extensión y Ordenación del núcleo urbano (...), en el término de Santa Brígida, que además de ordenar urbanísticamente el suelo de su ámbito, reparcelaba el mismo definiendo las fincas de resultado, entre ellas la denominada parcela o lote 6, objeto de compraventa de la escritura que pretende inscribirse en el Registro de la Propiedad; lo que no se discute por el Registro de la Propiedad, y en consecuencia acepta.

En cualquier caso (...) copia de la Hoja n.º 5 del Plan de Extensión y Ordenación del núcleo urbano (...) denominada «Plano Parcelación de Lotes», en el que se reflejan las parcelas resultantes de la reparcelación, con diligencia del Jefe de Servicio de Estrategia e Información Territorial, Dirección General de Ordenación del Territorio y Aguas del Gobierno de Canarias de 7 de octubre de 2021, “para hacer constar que el presente

documento es copia digital de su original correspondiente al expediente de planeamiento del Plan de Extensión y Ordenación del núcleo urbano (...), aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Las Palmas de 7 de noviembre de 1978".

Pues bien, el artículo 82.3 de la entonces vigente Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana de 12 de mayo de 1956, disponía respecto a los proyectos de reparcelación, que "Mediante la presentación del documento en el Registro de la Propiedad se extenderá asiento en cada una de las fincas anteriores, haciendo constar que por la reparcelación queda modificada la propiedad inscrita en los términos resultantes de la nueva, en la que subsistirán las condiciones y modalidades de titularidad y demás cargas que existieren sobre el anterior inmueble del mismo propietario".

Es decir, que la aprobación misma del proyecto de reparcelación, conllevaba ope legis la segregación de las parcelas de resultado, quedando «modificada la propiedad inscrita en los términos resultantes de la nueva».

Por su parte, el artículo 28.8 del Reglamento de Reparcelaciones de Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por el Decreto 1006/1966, de 7 de abril, igualmente de aplicación al caso por razones temporales, disponía que "El título de reparcelación será bastante para inmatricular en el Registro las fincas, aunque alguna aportada no figurara inscrita en todo o en parte, siempre que en el documento consten las circunstancias prevenidas en este Reglamento", concretando el artículo 34.2 del mismo reglamento que "En virtud de la certificación y conforme al artículo 82 de la Ley del Suelo y a este Reglamento, se practicarán en el Registro de la Propiedad los asientos necesarios para reflejar la nueva situación física y jurídica de las fincas mediante la agrupación prevista en el artículo 24 de este Reglamento. el título tendrá eficacia inmatriculadora para los inmuebles no inscritos y respecto de los excesos de cabida, según el artículo 38-8 y cancelatoria, en su caso. Se archivarán en el Registro copias de la certificación y de los planos".

Por lo que una vez aprobado el proyecto de reparcelación, quedaba legalmente constituido el título inscribible en el Registro de la Propiedad, en tanto que según se reglamentaba, "el título tendrá eficacia inmatriculadora para los inmuebles no inscritos".

En consecuencia, considerando que el Registro de la Propiedad no discute -y por tanto admite- que el Plan de Extensión y Ordenación del núcleo urbano (...) se aprobara definitivamente en 1978, y que el mismo disponía la reparcelación de los terrenos de su ámbito -definiendo entre las resultantes la parcela o lote G-, resulta evidente que en aplicación de las disposiciones legal y reglamentarias citadas, en aquel mismo momento quedó válidamente constituido el título registralmente inscribible de dicha operación reparcelatoria, produciéndose también entonces la segregación ope legis.

Es decir, que tal y como manifestaron las partes vendedora y compradora en la escritura de compraventa, la segregación de la parcela o lote G se produjo como consecuencia de la reparcelación operada por Plan de Extensión y Ordenación del núcleo urbano (...), que es el título registralmente inscribible, legalmente constituido en 1978 en mérito del Ordenamiento Jurídico que entonces resultaba de aplicación.

Por consiguiente, no es posible asumir que la segregación de la parcela G tenga lugar con la escritura de compraventa de 31 de agosto de 2020, como erróneamente afirma el Registro de la Propiedad, en tanto que como se ha justificado razonadamente, la misma tuvo lugar el 7 de noviembre de 1978, con la aprobación definitiva del Plan de Extensión y Ordenación del núcleo urbano (...)

Sin que los principios de legalidad e irretroactividad de las disposiciones desfavorables, permitan como pretende el Registro de la Propiedad, aplicar a una reparcelación y segregación de 1978 el régimen previsto por la vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y por el RD 1093/1997, de 4 de Julio, para las reparcelaciones y segregaciones que se aprueben y practiquen en la actualidad; conculcándose en tal caso lo dispuesto en los arts. 9.1, 25.1, 97, 102.2, 103.1, 106.1 CE y concordantes.

Tercero. Por último, tampoco es posible admitir que “el citado proyecto de parcelación ha sido modificado en diversas ocasiones desde su aprobación, según se ha podido comprobar por la Registradora que suscribe mediante consulta al Ilmo. Ayuntamiento de Santa Brígida”, porque no es cierto.

En este punto es fundamental resaltar e insistir en la Idea de que el Plan de Extensión y Ordenación del núcleo urbano (...) de 1978 no solo reparcelaba el ámbito, sino que además lo ordenaba urbanísticamente; y lo que ha sufrido modificaciones posteriores es precisamente esa ordenación urbanística dada al ámbito, pero de ningún modo el parcelario que definía.

Lo anterior resulta público y notorio, en tanto que los instrumentos de planeamiento que sobrevenidamente modificaban las determinaciones del Plan de Extensión y Ordenación del núcleo urbano (...) de 1978 son las Normas Subsidiarias Municipales de Santa Brígida, aprobadas definitivamente por Orden de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias de 30 de diciembre de 1999 (BOC n.º 70/2000, de 7 de junio), cuya normativa urbanística fue publicada en el anexo al BOP n.º 75, de 22 de junio de 2001; y del Plan Especial del Paisaje Protegido de (...), aprobado definitivamente por acuerdo de la COTMAC el 10 de julio de 2006, cuya normativa urbanística fue publicado en el BOC n.º 189/2006, de 27 de septiembre.

Pero ninguno de estos instrumentos de planeamiento sobrevenidos dispone nada en relación a la reparcelación del suelo, por lo que la operada en 1978 por el Plan de Extensión y Ordenación del núcleo urbano (...) continúa vigente y sin modificaciones.

Lo que además de desprenderse de la mera consulta de las NNSS y del Plan Especial del Paisaje Protegido, se deduce sin polémicas del hecho de que la parcela o lote G en su configuración física y jurídica como tal, esté siendo objeto de un expediente expropiatorio aún sin resolver en firme ante el Ayuntamiento de Santa Brígida, con intervención de la Comisión de Valoraciones de Canarias, en el que ambas Administraciones asumen como realidad jurídica vigente que la parcela o lote Ges una finca independiente (...)

En todo caso, afirmar que “el citado proyecto de parcelación ha sido modificado en diversas ocasiones desde su aprobación, según se ha podido comprobar por la Registradora que suscribe mediante consulta al Ilmo. Ayuntamiento de Santa Brígida” adolece de la más mínima motivación, desconociendo por completo esta parte en qué consistió esa consultad Ayuntamiento, y en qué sentido debe suponerse que respondió la Corporación.

Es decir, que es absolutamente injustificada la conclusión de la Registradora de que el proyecto de reparcelación –cuya aprobación en 1978 asume sin polémicas– haya “sido modificado en diversas ocasiones desde su aprobación”, pues los concretos motivos que la llevaron a dicha idea no constan en la calificación que ahora se impugna, resultando del todo desconocidos para esta parte.

Lo que violenta el artículo 9.3 CE que dispone la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, y genera efectiva indefensión en quien suscribe, puesto que no nos resulta posible entrar a discutir los desconocidos motivos que llevaron al Registro de la Propiedad n.º 1 de Las Palmas de Gran Canaria a considerar que «el proyecto de reparcelación ha sido modificado en diversas ocasiones desde su aprobación», en tanto que desconocemos el contenido de esa supuesta consulta al Ayuntamiento y la pretendida respuesta que la Corporación dio a la misma, vulnerándose con ello el Derecho fundamental de esta parte a un procedimiento con todas las garantías, a la Defensa y a no sufrir indefensión, reconocidos en el artículo 24 CE, cuya vulneración cito formalmente desde ahora, a los efectos de un eventual recurso de amparo ex art. 44.1.c) LOTC; puesto que en mérito del elemental principio de contradicción y audiencia de las partes, el Registro debió de haberme dado traslado de la indicada consulta al Ayuntamiento, para alegar lo que a mi Derecho conviniera, lo que no verificó, y lo que aun en este recurso sigue sin subsanarse, pues no consta en el expediente ni la consulta del Registro ni la respuesta del Ayuntamiento.

Sobre la necesidad de motivar las resoluciones negativas se viene manifestando sistemáticamente la doctrina de la Dirección General, de la que sirva como exponente la resolución de 1 de septiembre de 2018 (BOE n.º 269, de 08/11/2019), en la que se razona del siguiente modo:

Como señala la Resolución de 12 de febrero de 2016, es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente; que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de Julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma. No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de la Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012) que la argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa. Lo cierto es que de la calificación no se puede extraer otra conclusión que la Registradora presenta dudas. Si bien, se desconocen las dudas de la presunta afección de la parcela al dominio público, si son dudas sobre toda la parcela, parte de la misma, o si dichas dudas provienen por la previsión de la misma a viales en el PXOM, o a otros aspectos. Se desconoce también el contenido del supuesto requerimiento aclaratorio (si es que existe, porque no se dio traslado del mismo), en teoría dirigido al Ayuntamiento de Muros, y si éste obtuvo respuesta. No se cumple, por tanto, con la exigencia de motivación.”

En definitiva, consta acreditado que el Plan de Extensión y Ordenación del núcleo urbano (...) aprobado en 1978 reparcelaba el suelo de su ámbito, definiendo entre otras la parcela o lote G, que en aplicación de la normativa vigente en su momento, la segregación de tal parcela o lote G tuvo lugar con la aprobación de dicho instrumento de planeamiento; que la aprobación de tal instrumento de planeamiento es el título inscribible en el Registro de la Propiedad con el que inmatricular la parcela segregada; y que el mismo no ha sufrido modificaciones en lo que a la reparcelación se refiere, en tanto que la afirmación contraria resulta completamente inmotivada, huérfana de la más mínima justificación, arbitraria y en consecuencia contraria a Derecho.

Por ello, tanto la calificación negativa que impugnamos como la sustitutoria que la ratifica son radicalmente nulas en aplicación, contrario sensu, de lo dispuesto en el artículo 47.1.f.) LPA, que establece que así lo serán “los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición» en tanto que la compraventa reúne los requisitos necesarios para su inscripción registral; además de incurrir en el supuesto de nulidad previsto en el apartado f) del precitado precepto, que

establece la nulidad absoluta de los actos «dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido», al no darme audiencia de la pretendida consulta al Ayuntamiento ni de su supuesta respuesta.

Por consiguiente, teniendo en consideración los efectos ex tunc de la nulidad radical, al no concurrir defectos válidos para denegar la inscripción de la compraventa, procede que por esa Dirección se tengan por no opuestas las objeciones del Registro de la Propiedad, y en consecuencia, revoque la calificación impugnada, disponiendo la inscripción de los asientos solicitados en la escritura de referencia, pues la existencia de la reparcelación es aceptada por el Registro, y no está justificada en modo alguno su pretendida modificación».

V

La registradora de la Propiedad formó expediente y lo elevó, con su informe, a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos la disposición transitoria cuarta del Código Civil; los artículos 326 de la Ley Hipotecaria; 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; 275 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias; 7 y 78 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 Supremo de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de enero y 23 de julio de 2012, 13 y 17 de octubre de 2014, 17 de abril de 2015 y 29 de marzo de 2016.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de una escritura por la que la entidad titular vende una parcela de 8.103 metros cuadrados que es parte de una finca registral.

Las partes manifiestan en dicha escritura que la finca objeto del negocio jurídico se segregó de la anteriormente descrita como consecuencia de la aprobación de un proyecto de reparcelación que afectaba a la misma. Asimismo, manifiestan que no disponen en ese instante del documento administrativo firme donde consta la aprobación del citado proyecto de reparcelación. No obstante, aportan un plano donde, según manifiestan, consta incorporado al proyecto de reparcelación y donde consta como fecha de aprobación el 7 de noviembre de 1978. El notario advierte a los comparecientes, especialmente a la parte compradora, que para la plena y definitiva eficacia del negocio jurídico y la efectiva inscripción en el Registro de la Propiedad será necesaria la presentación del citado proyecto de reparcelación o en su defecto será necesaria la obtención de la correspondiente licencia de segregación.

La registradora considera que para practicar la segregación es necesario aportar la licencia de segregación de terrenos o, en su defecto, certificación municipal acreditativa de que la finca consta ya segregada con su configuración actual en el catastro desde un plazo tal que no es posible imponer medidas de reagrupación forzosa de la parcela. Asimismo, considera que no es suficiente la referencia al proyecto de reparcelación de 7 de noviembre de 1978 porque la segregación no se practicó en dicho momento, sino al tiempo del otorgamiento de la escritura, y porque el citado proyecto de parcelación ha sido modificado en diversas ocasiones desde su aprobación, según se ha podido comprobar por la registradora mediante consulta al Ayuntamiento de Santa Brígida. Por tanto, entiende necesaria la correspondiente licencia de segregación para acreditar la adecuación de la parcelación realizada a la legalidad urbanística.

El recurrente alega, resumidamente, que en la escritura de compraventa no se practicaba segregación alguna -pues ya se había practicado con anterioridad-, y que lo

principalmente advertido por el notario autorizante era que debía aportarse el proyecto de reparcelación, lo que debió verificar el Registro de la Propiedad es si el aludido proyecto de reparcelación se había aprobado en su momento, y tras ello proceder a la inscripción correspondiente. Que afirmar que «el citado proyecto de parcelación ha sido modificado en diversas ocasiones desde su aprobación, según se ha podido comprobar por la Registradora que suscribe mediante consulta al Ilmo. Ayuntamiento de Santa Brígida» adolece de la más mínima motivación, desconociendo por completo esta parte en qué consistió esa consulta al Ayuntamiento, y en qué sentido debe suponerse que respondió la Corporación. Finalmente, argumenta que consta acreditado que el Plan de Extensión y Ordenación del núcleo urbano aprobado en 1978 reparcelaba el suelo de su ámbito, definiendo entre otras la parcela o lote G, que en aplicación de la normativa vigente en su momento, la segregación de tal parcela o lote G tuvo lugar con la aprobación de dicho instrumento de planeamiento; que la aprobación de tal instrumento de planeamiento es el título inscribible en el Registro de la Propiedad con el que inmatricular la parcela segregada; y que el mismo no ha sufrido modificaciones en lo que a la reparcelación se refiere.

En trámite de informe, la registradora expone que la finca 9.745 fue objeto del proyecto de reparcelación que se identifica en el título calificado. Sin embargo, no llegó a practicarse la inscripción de la reparcelación de modo unitario, sino que se fueron llevando a cabo distintas segregaciones, según se iban transmitiendo cada una de las parcelas objeto de la reparcelación. Así, en la actualidad, después de diversas segregaciones, la finca 9745 del término municipal de Santa Brígida tiene una cabida de 55.405,803 metros cuadrados.

En todo caso, al tiempo de la calificación, el recurrente no había aportado ni la licencia ni el proyecto de reparcelación. Con posterioridad a la calificación y antes de la presentación del recurso, el interesado presenta en ese Registro copia acta de la Comisión Provincial de Urbanismo de Las Palmas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de fecha 7 de noviembre de 1978 por el que se aprueba el proyecto del Plan de Extensión de Ordenación Urbana del suelo urbano (...) que tramita el Ayuntamiento de Santa Brígida, así como el proyecto de urbanización que desarrolla dicho plan.

2. En primer lugar, debe hacerse mención al aspecto procedimental de este expediente. Es claro que según el artículo 326 de la Ley Hipotecaria no pueden tenerse en cuenta para la resolución del presente recurso los documentos aportados con posterioridad a la calificación o junto con el escrito de interposición.

En este sentido, se aporta copia del acta de la Comisión Provincial de Urbanismo de Las Palmas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de fecha 7 de noviembre de 1978 que no fue debidamente presentada en el Registro en el momento de emitir la registradora su calificación por lo que de la misma forma que ésta no ha tenido tal información o documentación para analizar el caso, tampoco pueden ser tenidos en cuenta para la resolución de este recurso conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la posibilidad de su posterior presentación, a fin de procederse a una nueva calificación.

Como resulta de la Resolución de 29 de marzo de 2016, en base a dicho precepto, es continua doctrina de esta Dirección General (vid., por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. Enlazando con lo anterior, también ha afirmado reiteradamente en base al mismo fundamento legal (vid., por todas, Resolución de 23 de diciembre de 2010), que en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador o situaciones de hecho que no resultan acreditadas al registrador en la forma determinada por el ordenamiento y de las que el mismo no puede tomar conocimiento. En consecuencia, no procede llevar a cabo un pronunciamiento en relación a documentos o



situaciones que no se pusieron a disposición del registrador al tiempo de llevar a cabo su calificación.

3. Pasando a analizar los concretos defectos objeto de recurso, en primer lugar, debe señalarse que de conformidad con el artículo 26.2 de la Ley de Suelo estatal, la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística, y 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.

El artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, establece que 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.

Por su parte, el artículo 275 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, señala que «1. Tendrá la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes. 2. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquella».

Por otra parte, este Centro Directivo –cfr., por todas, la Resolución de 17 de abril de 2015– ya ha tenido ocasión de estudiar el problema de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro de un documento en el que se entiende acreditada la práctica de una segregación realizada con anterioridad a la legislación que actualmente la regula, y que se produjo en fecha en que la legislación aplicable o bien no exigía licencia para las segregaciones, o bien la exige y no resulta acreditada, pero puede considerarse prescrita la facultad de restablecimiento de legalidad urbanística, al menos, a efectos registrales.

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 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 9/2001 de la Comunidad 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»».

4. De lo expuesto en el fundamento anterior resulta con claridad que resulta ineludible para inscribir en el Registro de la Propiedad cualquier acto que implique división o segregación de fincas la preceptiva intervención administrativa que resulte procedente en cada caso, bien en forma de licencia de parcelación, bien el acto administrativo aprobatorio de una reparcelación o, como se ha expuesto, el acto de reconocimiento de la existencia de una parcelación ya existente con anterioridad.

En el caso del presente expediente y a la vista de la documentación presentada al tiempo de la calificación no resulta acreditada la citada intervención administrativa en ninguna de las formas expresadas y en este sentido la calificación registral debe ser confirmada.

No obstante, no parece ser este el punto de discrepancia, la exigencia de intervención administrativa, sino que en el caso del recurrente este entiende que la misma resulta de la aprobación con anterioridad de un determinado instrumento urbanístico, y en el caso de la registradora, por considerar necesaria la licencia al haber sido afectado el citado instrumento por diversas modificaciones.

Si el recurrente sostiene que en la escritura presentada no se realiza segregación alguna por haberse realizado con anterioridad debe aportar la titulación de la que resulte debidamente formalizada y amparada en la preceptiva autorización administrativa, pues es evidente que el objeto del negocio calificado es una porción de la finca registral matriz que presupone una segregación que no ha accedido al registro –cfr. artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 47 de su Reglamento–.

Según su alegación dicha titulación se basa en el citado Plan de Extensión y Ordenación del núcleo urbano aprobado en 1978, aportando, con posterioridad a la calificación, copia del acta de la Comisión Provincial de Urbanismo de Las Palmas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de fecha 7 de noviembre de 1978 que aprueba el proyecto del Plan de Extensión de Ordenación Urbana del suelo urbano (...) que tramita el Ayuntamiento de Santa Brígida a indicativa del promotor, así como el proyecto de urbanización que desarrolla dicho plan.

Como se ha argumentado al comienzo de estos fundamentos no procede hacer valoración alguna sobre el contenido de dicho instrumento y si se limita o no a establecer la ordenación urbanística del ámbito sin efectos jurídico reales, como tampoco sobre la afirmación expresada por la registradora en su nota de calificación en cuanto a posibles

modificaciones del planeamiento que hayan afectado al mismo, modificaciones que como afirma el recurrente no han sido debidamente justificadas en la nota, pero en todo caso se trata de una documentación aportada con posterioridad que no puede ser tenida en cuenta en trámite de recurso. Sin perjuicio de que una vez aportada la documentación completa se vuelva a emitir una nueva nota de calificación.

Por lo que a tenor de lo expuesto, debe confirmarse el defecto expresado en la nota de calificación en cuanto a la exigencia de intervención administrativa que legitime la segregación que implica el negocio documentado en la escritura de compraventa afectante a una porción de la finca registral, la cual consistirá, en función de la forma de gestión prevista por el planeamiento para dicho ámbito, bien en la acreditación de la oportuna licencia municipal de parcelación, bien mediante la aportación del instrumento jurídico que de forma integrada permita ejecutar las previsiones del Plan mediante la descripción individualizada de cada finca de resultado incluida en la unidad de actuación con las previsiones establecidas por el artículo 7 del Real Decreto 1093/1997.

En este último caso, una vez aportado el citado instrumento con todas las previsiones requeridas y firme en vía administrativa el mismo será inscribible en las condiciones ordinarias, de modo que las eventuales modificaciones posteriores en el planeamiento y su incidencia en los proyectos de reparcelación aprobados será cuestión de competencia de la Administración urbanística que deberá resolver si procede la modificación del propio instrumento reparcelatorio y presentarlo para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 20 de abril de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.