

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11692 *Resolución de 17 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Torrelaguna, por la que se suspende inscripción de una segregación formalizada en escritura pública.*

En el recurso interpuesto por don F. J. H. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Torrelaguna, doña María Esther Ramos Alcázar, por la que se suspende inscripción de una segregación formalizada en escritura pública.

Hechos

I

En documento privado de fecha 23 de septiembre de 1974 se vendió una finca de 1.500 metros cuadrados, a segregar de la finca registral número 1771 de El Berrueco.

Mediante sentencia judicial de 9 de junio de 2009 se declaró perfeccionada en dicho documento privado la compraventa de esa parcela de 1.500 metros cuadrados, que se identifica como parcela 60 del polígono 19 de El Berrueco y se condenó a los demandados a otorgar la correspondiente escritura de elevación a público del referido contrato privado con la previa segregación si fuere precisa, identificando la porción segregada y vendida como parcela 60 del polígono 19 de El Berrueco, con 1.500 metros cuadrados.

Mediante escritura pública autorizada por el notario de Leganés, don Gonzalo Francisco Gerona García, el 22 de mayo de 2014, número 1.084 de protocolo, se eleva a público el citado documento privado, incorporando la citada sentencia, y se formaliza, con carácter previo a la venta, la necesaria segregación previa de esa parcela, que ahora se describe como urbana con una superficie de 1.465 metros cuadrados y se describe de modo coincidente, en cuanto al suelo, con una certificación catastral descriptiva y gráfica con referencia catastral 0559709VL5205N0001FW. En dicha certificación, en la que, además de los 1.465 metros cuadrados de suelo, aparece catastrada una edificación de varias plantas con una superficie construida de 289 metros cuadrados, integrada por «vivienda» de dos plantas, «aparcamiento» y «deportivo» (piscina).

A la escritura se incorpora una notificación del secretario del ayuntamiento de El Berrueco que contiene el acuerdo de la junta de gobierno de 24 de febrero de 2011 por el que se acuerda «informar: Que la parcela con referencia catastral 0559709VL5205N0001FW (...) consta segregada con su configuración actual desde el catastro de 1.986, no se ha podido localizar en los archivos municipales la Resolución de licencia, no obstante por el tiempo transcurrido la posible infracción estaría prescrita (...)».

II

La referida escritura pública se presentó en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna el 25 de junio de 2014, y fue objeto de calificación negativa de fecha 16 de julio de 2014, que a continuación se transcribe: «(...) Hechos Con fecha 25/06/14 asiento de presentación 86/13 se presentó a solicitud de Ud. en el Libro Diario de Operaciones de este Registro de la Propiedad, la escritura de elevación a público de contrato privado de compraventa, autorizada por el/la notario de Leganés, don Gonzalo Francisco Gerona García el 22 de mayo de 2014, n.º 1084 de protocolo, calificada dentro del plazo legal. a) Se solicita la previa inscripción de la segregación de la parcela vendida, sita en la UE-1 (...) de El Berrueco, hoy calle (...), y con referencia catastral 0559709VL5205N0001FW, la cual procede por segregación de la finca registral 1771 de El Berrueco. b) La finca

registral 1771 de El Berrueco. Se describe como terreno rústico destinado a pastos al sitio de (...), con una superficie de 7063,51 m², y consta inscrita a favor de don C. R. B. y su esposa doña M. M. S., para su sociedad conyugal. Gravada con la anotación de demanda letra A, referente a un expediente de dominio para reanudar el tracto de una parcela segregada de dicha matriz. c) Consta unida a la escritura la notificación del informe emitido por el Ayuntamiento de El Berrueco, del que resulta que la parcela catastral 0559709VL5205N0001FW está segregada en el Catastro desde 1986, que no consta en los archivops municipales la resolución de concesión de la licencia, que se encuentra en la UE-1 y que sería edificable cumpliendo con las cargas de urbanización y cesiones que le puedan corresponder en el desarrollo de la unidad de ejecución en la que se encuentra. Fundamentos de Derecho De dicha calificación resultan como causas impeditivas suspensivas/denegatorias de la inscripción solicitada las siguientes: 1. No se practica la inscripción de la previa segregación de la parcela de terreno vendida en tanto no se aporte la preceptiva licencia municipal de segregación de finca, conforme a lo establecido en los arts. 143 a 146 y 151. 1 a) de la ley 9/2001 del Suelo de la CAM y 17.2 del RD Legislativo 2/2008. Debiendo tenerse en cuenta, frente a las afirmaciones contenidas en el informe municipal reseñado en el apartado Hechos: a) Que si la parcela está incluida en una unidad de ejecución pendiente de desarrollo, la ejecución del planeamiento debe realizarse por unidades de ejecución completas, y no parcela a parcela como parece admitir dicho informe (cfr. art. 86.2, 98.1, 106.2 y 108 ley 9/2001); b) sobre que la parcela está segregada en catastro desde 1986, que la necesidad de licencia para las parcelaciones urbanísticas estaba ya exigida por la legislación anterior (cfr. arts. 14, 15.6 y 16.1 de la Ley 4/1984, de 10 de febrero, sobre medidas de disciplina urbanística de la Comunidad de Madrid, así como en los arts. 94 a 96 del Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976); c) Que conforme a lo establecido en el art. 9.7 del RDLegislativo 2/2008 en su redacción dada por la ley 8/2013 en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística (antes vease art. 23 RD-Ley 8/2011 y 242.6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992). Siendo negativo el silencio administrativo en los actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación [art. 9.8 a) del RD Legislativo 2/2008], y d) La posibilidad de inscripción de parcelaciones de fincas con la sola declaración municipal de innecesariedad de licencia, la recogía el art. 259.3 del TR de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, norma que fue derogada en su totalidad por la Disposición derogatoria única del RDL 2/2008 por el que se aprueba el actual texto refundido de la Ley del Suelo. 2. A mayor abundamiento, respecto a que la sentencia recaída en el procedimiento seguido por los compradores, declare perfeccionada la venta de la parcela y condene a los vendedores a otorgar la correspondiente escritura de elevación a público del contrato de compraventa, debe tenerse en cuenta que es doctrina reiterada de la DGRN, la de que, aunque la división/segregación de fincas esté reconocida por una decisión judicial, ello no exonera de la obligación de observar lo establecido por la legislación urbanística y territorial, ni, por lo tanto, exime de cumplir las exigencias legales que debieron observarse en su día para que tuviera lugar la segregación de la finca (cfr. Rs de 29 de abril de 2003 y 22 de junio de 2007, entre otras) Contra la presente nota de suspensión podrá (...) Torrelaguna, a 16 de julio de 2014 La Registradora (firma ilegible) M^a Esther Ramos Alcázar.»

III

Mediante escrito de fecha 4 de agosto de 2014, don F. J. H., como interesado, interpuso recurso contra la calificación, en el que alega, en síntesis, lo siguiente: «(...) esta parte considera que no es preceptiva la aportación de dicha licencia municipal, por cuanto en virtud del Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de El Berrueco en sesión ordinaria de 24 de febrero de 2011, según informe del Secretario General de dicho Ayuntamiento, de la misma fecha, se da a entender que dicha Segregación ya fue autorizada por el propio Ayuntamiento, no habiendo sido posible la

localización en los archivos municipales de la Resolución de dicha licencia. También en dicho Acuerdo se indica que tal finca consta segregada desde el año 1986, con la configuración actual, con la referencia catastral n.º 0559709VL5205N0001FW, coincidente con la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica que se unió a dicha escritura, donde consta el que suscribe como titular de la misma. Además se viene a decir en dicho Acuerdo que no existe expediente alguno respecto de una posible infracción urbanística sobre dicha finca, se entiende que por tal segregación y edificación que sobre la parcela segregada se llevó a cabo acto seguido a su compra, por lo que se desprende claramente la conformidad de dicho Ayuntamiento con aquella segregación que ahora se documenta. Por lo anterior entendemos que sí existe y se ha acreditado la existencia de autorización o licencia de segregación de la finca objeto de la escritura referida, por lo que no son de aplicación los arts. 143 a 146 y 151.1a) de la Ley 9/2001 de la Ley del Suelo de la CAM, ni el art. 17.2 del RD Legislativo 2/2008, en que pretende sustentarse la calificación negativa recurrida, puesto que son disposiciones legales posteriores a la segregación autorizada, que ya constaba en el Ayuntamiento de El Berrueco, y otros Organismos Públicos como es la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda. Segundo.— Por otro lado, no hay que olvidar que, aun cuando en el Acuerdo Municipal antes referido se hace constar que la segregación de la finca ya consta como mínimo desde el año 1986, la regulación del silencio administrativo positivo determina, en garantía de los particulares, una vez transcurrido el plazo previsto sin decisión del órgano administrativo, la producción de un acto administrativo susceptible de producir sus efectos ante cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, según el artículo 43.3 y 5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (...), que «la ineficacia del acto requerirá de la correspondiente declaración al efecto mediante el procedimiento de revisión legalmente establecido (artículo 102 de la citada Ley 30/1992) (...)» y que «no es a la Registradora de la Propiedad actuante, a quien compete la declaración de nulidad o de anulabilidad de tal acuerdo municipal, ya se trate de una autorización administrativa expresa, que no se ha podido localizar en los archivos municipales, pero que se da a entender que existe, o por silencio administrativo. Tercero.—En cuanto a lo contenido en el punto 2 de la fundamentación jurídica de dicha calificación negativa, respecto a no estar exenta la Sentencia de fecha 9 de julio de 2009, del Juzgado de Primera Instancia n.º 1, de Torrelaguna de la obligación de observar lo establecido por la legislación urbanística y territorial, ni, por lo tanto, exime de cumplir las exigencias legales que debieron observarse en su día para que tuviera lugar la segregación de la finca, debemos hacer constar que dicha Resolución Judicial lo que hace es declarar perfeccionada una compraventa llevada a cabo el 23 de septiembre de 1974, plasmada en el documento privado que posteriormente condena a elevar a público. Por ello consideramos que en modo alguno dicha Sentencia incumple o vulnera la legislación urbanística y territorial a la que se alude en la calificación negativa recurrida, no produciéndose ningún incumplimiento de las exigencias legales si se procediera a la inscripción del negocio jurídico llevado a cabo en 1974.»

IV

Mediante escrito con fecha 11 de agosto de 2014, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que pese a haber dado el preceptivo traslado del recurso al notario autorizante, no se habían recibido alegaciones por su parte. En el informe destaca el hecho de que, como así resulta del historial registral que acompaña, «la parcela que se pretende inscribir ahora no es la única segregada, como resulta de la anotación de demanda letra A practicada sobre la finca matriz, referente a un expediente de dominio iniciado para reanudar el tracto (...) respecto a otra porción de la misma también segregada con anterioridad, lo que indica (a juicio de la registradora) que se produjo en su día una parcelación ilegal de finca rústica».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 20 y 51 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo; 190 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de agosto de 2011 y 2 de marzo y 24 de mayo de 2012.

1. Se presenta una escritura pública de elevación a público de documento privado de venta fechado en 1974, en la que, respecto de una finca registral que consta inscrita y descrita como rústica de 7.063,71 metros cuadrados, se formaliza la segregación y venta de una porción que ahora se describe como urbana de 1.465 metros cuadrados con determinada referencia catastral urbana.

Se incorpora a la escritura un certificado municipal expresivo de que la referida parcela catastral «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».

La registradora suspende la inscripción de la segregación «en tanto no se aporte la preceptiva licencia municipal de segregación de finca, conforme a lo establecido en los arts. 143 a 146 y 151. 1 a) de la ley 9/2001 del Suelo de la CAM y 17.2 del RD Legislativo 2/2008», y rechazando que el referido certificado municipal permita practicar registralmente tal segregación por los siguientes motivos:

a) Que como la parcela está incluida en una unidad de ejecución, no cabe la segregación parcela a parcela, sino por unidades de ejecución completas.

b) Que la exigencia de licencia de segregación ya estaba vigente en el año 1986.

c) Que conforme a lo establecido en el artículo 9.7 del Real Decreto Legislativo 2/2008 en su redacción dada por la Ley 8/2013 en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

d) Que la posibilidad de inscripción de parcelaciones de fincas con la sola declaración municipal de innecesariedad de licencia, la recogía el artículo 259.3 del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, norma que fue derogada en su totalidad por la disposición derogatoria única del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el actual texto refundido de la Ley de suelo.

Por su parte, el interesado recurrente sostiene que el referido certificado municipal «da a entender que dicha Segregación ya fue autorizada por el propio Ayuntamiento, no habiendo sido posible la localización en los archivos municipales de la Resolución de dicha licencia», y que al «decir que no existe expediente alguno respecto de una posible infracción urbanística sobre dicha finca (...) se desprende claramente la conformidad de dicho Ayuntamiento con aquella segregación que ahora se documenta». Alega también la existencia de silencio administrativo positivo por haber transcurrido el plazo previsto sin decisión del órgano administrativo y que «no es a la Registradora de la Propiedad actuante, a quien compete la declaración de nulidad o de anulabilidad de tal acuerdo municipal, ya se trate de una autorización administrativa expresa, que no se ha podido localizar en los archivos municipales, pero que se da a entender que existe, o por silencio administrativo».

El notario autorizante, a quien se dio oportunamente traslado del recurso, no ha emitido informe.

2. La cuestión principal a dilucidar es si el certificado municipal antes reseñado permite o no proceder a practicar registralmente la segregación de la finca en cuestión.

Tanto los defectos que opone la registradora para llegar a la conclusión negativa, como los argumentos que emplea el recurrente para sostener la afirmativa, no enfocan adecuadamente a juicio de este Centro Directivo el problema derivado de la interpretación del contenido del citado certificado del Ayuntamiento.

El recurrente interpreta que del dicho certificado se desprende que, o bien consta la existencia de previa licencia expresa, aunque ahora no sea posible localizarla en los archivos municipales, o bien consta la existencia de licencia presunta otorgada por silencio administrativo. Y, que sea como fuere, consta en definitiva «la conformidad de dicho Ayuntamiento con aquella segregación que ahora se documenta».

Y la registradora se opone a admitir que opere el silencio administrativo positivo para adquirir facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística y a que sea admisible una declaración municipal de innecesariadad de licencia.

Lo cierto es que, en contra de lo que interpreta el recurrente, el certificado municipal no dice que exista licencia, ni expresa, ni presunta. Lo único que afirma es que como la segregación consta fehacientemente -en Catastro- desde el año 1986, «la posible infracción estaría prescrita».

Y tal prescripción, proclamada por el Ayuntamiento, que es precisamente quien con la apertura de un expediente de disciplina urbanística podría hipotéticamente haber interrumpido el plazo de prescripción de la posible infracción, deviene incuestionable.

Por tanto, no resulta pertinente aquí abordar los argumentos sobre la existencia o no de licencia de segregación por silencio positivo, pues aunque los empleen, en distinto sentido, tanto la registradora como el recurrente, están claramente fuera de lugar.

Y tampoco procede analizar el argumento adicional introducido en su informe por la registradora sobre que la concurrencia de varias segregaciones sobre la misma finca denota la posible existencia de parcelación urbanística ilegal, pues aunque este extremo sí pudiera tener relevancia material, no ha sido opuesto, como debiera, en la nota de calificación.

3. Por todo ello, lo que interesa ahora es analizar si una declaración municipal acreditativa de la prescripción de la posible infracción urbanística en que hubiera podido incurrir una segregación efectuada fehacientemente en el año 1986, permite o no proceder a la inscripción registral de tal segregación.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, por ejemplo, en las Resoluciones de 24 de agosto de 2011, 2 de marzo de 2012 ó 24 de mayo de 2012, que «si bien, con carácter general, la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas, esta misma Sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad –cfr. artículo 149.1.8.^a de la Constitución–, de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto jurídico en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable la exija poder realizar legalmente el mismo».

En la materia que ahora nos ocupa, hemos de partir de que el artículo 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, norma estatal, 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».

Por su parte, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, aplicable por razón de la ubicación de la finca, establece en su artículo 143.1 que «tendrán la consideración de actos de parcelación con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualesquiera que supongan la modificación de la forma, superficie o

lindes de una o varias fincas». Y añade en el artículo 143.2 que «cualquier acto de parcelación precisará licencia urbanística previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación con independencia de su naturaleza, o del que resulte o derive ésta, sin la aportación de la preceptiva licencia urbanística, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.»

Por tanto, siendo aplicable al acto registral de la segregación la normativa autonómica y estatal vigente cuando se solicita la inscripción, como reiteradamente ha declarado este Centro Directivo, queda claro que en el caso presente no sería admisible aportar una simple declaración municipal de innecesariedad de licencia, pues, con independencia del acierto o no de la argumentación empleada por la registradora acerca de la derogación general de tal supuesto en la legislación estatal, legalmente, lo cierto es que según la concreta legislación urbanística de la comunidad autónoma donde se ubica la finca, vigente al tiempo de solicitarse la segregación registral, la licencia es siempre necesaria, y una hipotética declaración de innecesariedad de licencia encerraría en sí misma una contradicción y vulneración legal.

4. Pero, como se ha dicho anteriormente, el certificado municipal incorporado a la escritura de segregación no es ni una licencia –ni expresa ni presunta–, ni tampoco una declaración de innecesariedad de licencia, sino algo distinto.

En el presente caso, lo que acredita la certificación municipal en cuestión es que la parcela cuya constancia registral se solicita ahora por vía de segregación de su matriz registral «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». Y tal declaración municipal, además de presumirse válida y lícita como cualquier acto administrativo, no entra en colisión conceptual alguna con la normativa autonómica de aplicación. A tales efectos, debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 236 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, «la prescripción de las infracciones urbanísticas se producirá por el transcurso de cuatro años, salvo las que afecten a zonas verdes y espacios libres que no tienen plazo de prescripción», aclarando el artículo 237 que «el plazo de prescripción de las infracciones comenzará a correr desde el día en que la infracción se haya cometido o, en su caso, desde aquel en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador. A este último efecto, se entenderá posible la incoación del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción».

Pero 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, «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».

Ni del certificado municipal reseñado, ni de ningún otro documento del expediente resulta que la segregación efectuada hubiera afectado a terrenos calificados como zona verde o espacio libre, único supuesto en el que, según el artículo 200 de la misma Ley, no sería de aplicación limitación de plazo alguna para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística.

Por tanto, aun cuando no se aporte, como hubiera sido preceptivo, la correspondiente licencia municipal para tal segregación, lo cierto es que el propio Ayuntamiento constata y certifica que la posible infracción en que hubiera podido incurrirse al realizar en 1986 una segregación no autorizada estaría actualmente prescrita, y no consta que estemos ante ningún supuesto excepcional que determine la imprescriptibilidad de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística, como tampoco consta registralmente anotación alguna de inicio de expediente de disciplina urbanística alguno.

5. En consecuencia, debemos estimar que tal certificado municipal, con las circunstancias concurrentes en el presente caso, habilita y permite la práctica registral de

una concreta segregación, efectuada extra registralmente, de modo fehaciente, en fecha determinada y sobre un tipo de suelo, que, mediante la concurrencia conjunta de todos esos factores, determina la prescripción, no sólo de la posible infracción urbanística, sino, lo que es más relevante a efectos registrales, de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística potencialmente infringida.

No cabe duda de que, conforme al artículo 20 de la Ley de suelo, un concreto acto o uso del suelo, como es el de edificar sobre él, tiene la posibilidad de acceder al Registro de la Propiedad, además de mediante la acreditación de las preceptivas licencias de edificación y de ocupación o denominaciones equivalentes en la normativa sustantiva –ex artículo 20.1–, mediante la acreditación de su antigüedad y la prescripción –o más bien caducidad– de la potestad administrativa de restablecimiento de la legalidad presuntamente infringida (ex artículo 20.4).

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 concurriere el mismo fundamento conceptual y legal, es decir, que se trata de actos de división o segregación de fincas respecto de los cuales ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su reagrupación forzosa, 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 por el Título II de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, que habrá de ser observado en cualquier caso, en especial el contenido de los artículos 24 y 25, sobre nulidad de determinados actos de segregación o división de terrenos y sus excepciones.

Esa analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, ha de aplicarse 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, a saber: en primer lugar, comprobar la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la división o segregación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general, ni tenga una clasificación tal que legalmente determine la no aplicación de limitación de plazo alguna para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística –salvo, en cuanto a esto último, que la norma que disponga tal imprescriptibilidad hubiera entrado en vigor cuando ya se hubiera consumado la prescripción conforme a la normativa anterior–; y, en segundo lugar, notificar la práctica del asiento registral a la Administración dejando constancia registral de ello, extremo éste que –si bien en lo que se refiere al Ayuntamiento resultaría de la aplicación analógica de lo dispuesto para las obras nuevas en el artículo 20.4 de la Ley de suelo–, en lo relativo a la Comunidad Autónoma cuenta con un precepto específico en el artículo 51.3, cuando ordena que «inscrita la parcelación o reparcelación de fincas, (...) el Registrador de la Propiedad notificará a la Comunidad Autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro. A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las inscripciones correspondientes, se acompañará certificación de las operaciones realizadas y de la autorización administrativa que se incorpore o acompañe al título inscrito».

Por ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación registral en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 17 de octubre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.