

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3102 *Resolución de 7 de marzo de 2017, 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 Albacete n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división material y extinción de condominio.*

En el recurso interpuesto por doña M. y don G. G. D. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Albacete número 3, doña Josefa Adoración Madrid García, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división material y extinción de condominio.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 31 de marzo de 1989 ante el notario de Albacete, don Ángel Sánchez Medrano, con número 425 de protocolo, los cónyuges don G. G. D. y doña R. V. F., junto con doña M. G. D., procedieron a la división material de finca y extinción de condominio.

II

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Albacete número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Entrada n.º 1478 del año 2016 Asiento n.º 1716 Diario 47 Presentada el 14/11/2016 a las 11:25 Presentante: C. E., A. Protocolo n.º 425/1989 de 31/03/1989 Notario: Don Ángel Sánchez Medrano El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, en uso de las facultades atribuidas por la legislación vigente y en conformidad a lo establecido en los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y sus concordantes legales y reglamentarias, emite la siguiente nota de calificación por la que se suspende la práctica del asiento solicitado con base en los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: Hechos 1.º En el documento calificado, cuyos datos de presentación constan en la cabecera de esta nota, se solicita la división material y extinción de comunidad efectuadas sobre la finca 2.463 del término de Albacete, Sección 1ª. 2.º Examinada dicha escritura, resulta que no se protocoliza ni acompaña licencia de segregación, tal como exige la normativa vigente, sino un informe emitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete de fecha 23 de noviembre de 2014, expediente 1144/14, en el que se hace constar que «resulta indivisible la finca propiedad de la solicitante y no se puede otorgar licencia de segregación sobre la misma». 3.º Tampoco se acompaña una representación gráfica georreferenciada expedida por el catastro o presentada por el interesado de forma alternativa, según informe de un técnico competente, conforme se exige por el art. 9 de la Ley Hipotecaria, según su última modificación de 6 de octubre de 2.015. Fundamentos de Derecho: 1.º El RD 1093/1997 de 4 de Julio en su artículo 78.—Actuación de Registradores de la Propiedad, dispone 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». 2.º Artículo 91 El régimen de las parcelaciones urbanísticas Tx. Ref. LOTAU, RDecreto Legislativo de 18 de Mayo de 2010: «1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano mientras no se haya aprobado el correspondiente Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, Plan de Delimitación de Suelo Urbano y en suelo urbanizable mientras no se encuentre aprobado

el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. 2. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. 3. Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia municipal». Y añade el Artículo 165 Los actos sujetos a licencia urbanística: «1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular: a) las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo no incluidas en proyectos de reparcelación». 3.º Por su parte la DGRN en Resolución de 27 de enero de 2012 en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Cuenca con aplicación de la legislación autonómica de Castilla La Mancha, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregación, declara que: «El artículo 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, determina 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'. Este precepto se encuentra ubicado dentro del título II del Real Decreto Legislativo, que tiene por rúbrica 'Bases del régimen del suelo' y de conformidad con la disposición final primera, el artículo 17.2 tiene el carácter de disposición establecida en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal por la Constitución Española. De este artículo 17.2 se deducen los siguientes aspectos: suprime el término licencia para acudir al más amplio de 'conformidad, aprobación o autorización administrativa', como consecuencia del respeto de la Ley hacia la regulación específica de cada Comunidad Autónoma; se impone, en su caso, en la división o segregación, no únicamente en la parcelación urbanística, como conceptos más amplios que éste; y, lo impone cuando la legislación que le sea aplicable así lo exija, es decir, cuando la legislación autonómica expresamente exija dicha conformidad, aprobación o autorización. La consecuencia registral de todo ello viene determinada en el inciso final, al decir que 'el cumplimiento de este requisito será exigido por los Registradores para practicar la correspondiente inscripción'. El artículo 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, exige 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...». La segunda cuestión, directamente relacionada con la anterior, -habida cuenta de la distinta normativa aplicable en momentos diferentes del documento, tales como el otorgamiento y la inscripción- es la admisibilidad o no de la irretroactividad de las normas aplicables en esta materia de suelo y concretamente, en las autorizaciones administrativas de segregación; para esta cuestión afirma la DG que en realidad no parece tratarse de un problema de retroactividad, sino que, como explica la misma Dirección, «la normativa autonómica y la estatal exigen indubitadamente, para el acto que nos ocupa, (eminentemente de carácter registral) la existencia de una autorización que exceptúe la indivisibilidad de la finca en cuestión [...] al tratarse de un acto estrictamente registral, la calificación del registrador no solo debe basarse en apreciar que por el notario se han exigido los controles administrativos vigentes en ese momento [de la autorización], sino también que los otros aplicables en el momento de la presentación en el Registro concurren para la protección del tercero y la publicidad correspondiente; y, si bien las R. 24.03.2011 y R. 14.04.2011 aplicaron la irretroactividad de algunos requisitos para un supuesto factico concreto (realización y existencia de una obra), pero no para un supuesto puramente registral como el que nos ocupa (segregación)». 4.º En el mismo sentido la R. 25.07.2014 en un caso de escritura de segregación y venta que no tuvo acceso al Registro, afirma que «tampoco el hecho de que los títulos pudieran ser de fecha anterior a la legislación del suelo de 1990, cuando no había ningún obstáculo legal para inscribir segregaciones sin licencia, impide la necesidad de acreditar la autorización administrativa en la actualidad, pues es ahora cuando se formalizan esas segregaciones que entonces

no se habían contemplado. Ahora bien, dicho requisito deberá acreditarse en el momento de la inscripción de segregación efectuada.... 5.º El art. 9 LH en su nueva redacción, dispone que... La inscripción contendrá:... «b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices... Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa. En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral. La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. En base a los hechos y fundamentos de Derecho expresados, se suspende la práctica del asiento solicitado por no acompañar Licencia Municipal de segregación/división o certificado de su innecesaridad, ni constar las coordenadas georreferenciadas de las nuevas fincas resultantes de la división. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1º L.H.– Contra dicha calificación (...) Albacete, a 17 de noviembre de 2016 (firma ilegible y sellos del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. y don G. G. D. interpusieron recurso el día 13 de diciembre de 2016 con los siguientes fundamentos: «Fundamentos de hecho Que recurren la calificación (...), en relación a la finca registral número 2.463 (...) de la que son propietarios exponentes, cuya descripción es la siguiente: Parcela de terreno sita en término de Albacete, en el (...), dedicada a pinar e encinar y susceptible de riego, de una hectárea de superficie, señalada en el plano de parcelación con la letra A-10: Linda al Norte y Oeste, caminos; Este, parcela-12; y Sur, parcela 29. La división de la finca en dos y la extinción del condominio se realizó mediante escritura pública otorgada el día 31 de Mayo de 1.989 en Albacete y ante el que fue su notario Don Ángel Sánchez Medrano. Es muy importante hacer constar que en la actualidad el referido terreno es urbano, y las dos fincas en que quedado divido y conforme consta en la escritura referida, son las siguientes: A) De la propiedad de M. G. D.: Parcela de terreno (hoy solar urbano) sita en término municipal de Albacete, en el (...), con una superficie de cincuenta áreas (5.000 mts2). Linda al Norte y Oeste, caminos; Sur, parcela A-29; y al Este, la que se describe a continuación. Referencia catastral: (...) B) De la propiedad de los cónyuges G. G. D. y R. V. F.: Parcela terreno (hoy solar urbano) sita en término municipal de Albacete, en el (...), con una superficie de cincuenta áreas (5.000 mts2). Linda al Norte, caminos; Este, con la parcela A-12; Sur parcela A-29; y al Oeste, la que se ha descrito antes. Referencia catastral: (...) En las dos fincas actuales y pendientes de la inscripción en el Registro de la Propiedad existen construcciones, y ello será de hacer constar en el Registro, y en el caso de que se otorgue escrituras de declaración de obra nueva, pero ello, ahora no viene al caso, si bien no está de más el manifestarlo. Lo hasta aquí expuesto se acredita con lo siguiente: 1. Testimonio notarial de la escritura mencionada. 2. Consultas descriptivas y gráficas de los datos catastrales de las dos fincas. 3. Copia de la Licencia Municipal

concedida para la edificación sobre el solar de G. G. D. 4. Copia de la Licencia Municipal concedida para la edificación sobre el solar de M. G. D. 5. Copia del recibo del IBI del 2.006 de M. G. D. 6. Recibo IBI de 2.016 de M. G. D. 7. Recibo IBI de 2.016 de G. G. D. 8. Resolución del Ayuntamiento por la se deniega el recurso de reposición por interpusieron contra Acuerdo Municipal por la que no se expedía certificación sobre el hecho de estar dividida la finca matriz en desde el año 1.989. 9. Copia del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento con fecha 29 de Junio de 2.006 por la que se acredita como estuvo modificado el P.G.O.U. de Albacete a partir del día 24 de Febrero de 2.005 y por un tiempo determinado, permitiendo la división de las fincas de 10.000 metros cuadrados en dos de cinco mil metros cuadrados en la zona donde se ubican las fincas. 10. Estudio de letrado que hace referencia a una inscripción de división de fincas sin licencia municipal. También se manifiesta que los recurrentes, por todos los medios a su alcance han intentado conseguir del Ayuntamiento de Albacete, que expida certificación que acredite como la división de la finca matriz de 10.000 mts² en dos de 5.000 mt² cada una, tuvo lugar antes del año 1.986, y no lo han conseguido. Iniciar acciones judiciales en vía contenciosa contra el Ayuntamiento, les resultaría muy costoso, por lo que decidieron no hacerlo, por entender que además actualmente y conforme a la normativa vigente y directrices de esa Dirección General, no sería necesaria. Lo cierto y fijo como se demuestra con la documentación acompañada antes citada, es que se formaron por división las dos nuevas fincas y las mismas catastradas y a nombre cada una de su respectivo propietario, teniendo hoy la consideración de suelo urbano en que existen construcciones por las que se tributa el Impuesto de Bienes Inmuebles, para cuya división no se obtuvo licencia municipal y por el tiempo transcurrido ha caducado la acción de la Administración para restablecer la legalidad urbanística. Fundamentos de Derecho. En el caso que nos ocupa no son de aplicación los fundamentos de derecho que tan detalladamente se expone en los motivos de la denegación de la inscripción del instrumento público, ya que para situaciones como la que nos ocupa, posteriormente se han producido actuaciones y norma legales que permiten la inscripción de la escritura de división de finca que nos ocupa. Por esa Dirección General y por Resolución de 17 de octubre de 2.014, se abordó esta cuestión de acceso al Registro de la Propiedad de la segregación de una parcela sin contar con la preceptiva licencia municipal, ante la negativa de hacerlo la señora registradora de Torrelaguna, cuya resolución se da aquí por reproducida a todos sus efectos, tomando como de los exponentes los fundamentos de derecho que en ella se citen. En su virtud, Solicitan de la Dirección General de los Registros y del Notariado se dicte resolución por la que se determine como la división de la finca rústica de 10.000 metros cuadrados en dos de 5.000 metros cuadrados cada una y extinción del condominio que se acuerda en la escritura otorgada por los exponentes el día 31 de Marzo de 1.989 en Albacete y ante el que fue su notario don Ángel Sánchez Medrano número 425 del protocolo, debe ser inscrita en el Registro de La Propiedad n.º 3 de los de Albacete, si así lo solicitan sus otorgantes».

IV

La registradora emitió informe el día 21 de diciembre de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 99 y 100 del Reglamento Hipotecario; 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; 89, 90, 91 y 165 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha; 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, y las Resoluciones de la Dirección

General de los Registros y del Notariado de 27 de enero de 2012, 17 de octubre de 2014, 17 de abril y 5 y 26 de mayo de 2015, 5 de mayo de 2016 y 16 de enero de 2017.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de una escritura otorgada el día 31 de marzo de 1989, que contiene la división material y extinción de comunidad sobre una finca situada en el término de Albacete.

La registradora resuelve suspender la inscripción del documento presentado por los defectos expuestos en la nota de calificación, de los que únicamente es objeto de recurso el no protocolizar ni acompañar licencia de segregación, tal como exige la normativa vigente, sino un informe emitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete de fecha 23 de noviembre de 2014, en el que se hace constar que «resulta indivisible la finca propiedad de la solicitante y no se puede otorgar licencia de segregación sobre la misma».

Los recurrentes alegan que, como se demuestra con la documentación acompañada, se formaron por división las dos nuevas fincas y las mismas catastradas y a nombre cada una de su respectivo propietario, teniendo hoy la consideración de suelo urbano en que existen construcciones por las que se tributa el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, para cuya división no se obtuvo licencia municipal y por el tiempo transcurrido ha caducado la acción de la Administración para restablecer la legalidad urbanística y que para situaciones como la que nos ocupa, posteriormente se han producido actuaciones y normas legales que permiten la inscripción de la escritura de división de finca, citando expresamente la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 17 de octubre de 2014.

2. El apartado 2 del artículo 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, norma de carácter básico, determina con carácter general y sin excepción, que «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 (...)».

En igual sentido, el actual artículo 165 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha: «1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular: a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo no incluidas en proyectos de reparcelación».

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, por su parte, dispone 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».

El Registro de la Propiedad se configura como una institución colaboradora en la protección de la legalidad urbanística, desde la Ley del suelo de 1956, si bien, es a partir del Real Decreto de 4 de julio de 1997, cuando alcanza propiamente esa definición, pasando a alcanzar un mayor relieve y alcance, ya a nivel internacional –*vid.* la Resolución del Parlamento Europeo de 26 de marzo de 2009, que obligó a una reforma de nuestra legislación interna, en aras de una mayor transparencia y publicidad de todas las limitaciones, no sólo jurídico privadas, que pueden afectar al tráfico inmobiliario–. La evolución legislativa demuestra que el Registro de la Propiedad se concibe hoy como instrumento fundamental en el control preventivo de la irregularidad urbanística, y a su vez, se entiende absolutamente necesario que dé publicidad de los condicionamientos urbanísticos de la finca. El control registral del cumplimiento de la legalidad urbanística en los actos de parcelación, se concreta, ordinariamente, en la exigencia de acreditación de la licencia o declaración de innecesariedad –*vid.* no obstante, la Resolución de 16 de enero de 2017, para el caso de una división acreditada judicialmente–.

Esta actuación registral será independiente, en principio, del tipo de documento público en que se formalice el acto de parcelación, notarial, judicial, o administrativo, por cuanto es necesario que el registrador compruebe el contenido de la licencia, y sus eventuales condicionamientos urbanísticos, derivados de la norma de planeamiento, deberán constar también en el asiento, como parte del contenido de la publicidad registral. La referencia a escritura pública que realiza tanto la ley estatal como la autonómica lo es a los solos efectos de imponer tal control también a los notarios, dado que como quedó plasmado en el Dictamen del Consejo de Estado sobre el borrador del Real Decreto de 4 de julio de 1997 –*vid.* Preámbulo de la norma– éste se centraba en la actuación registral, independiente del tipo de documento, conforme al tenor del artículo 78 del citado texto y la legislación autonómica, que destaca el necesario control administrativo con independencia del soporte documental o incluso, la apariencia jurídica (venta de cuota indivisa).

3. Ahora bien, este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de estudiar el problema de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro, en este caso el año 2016, 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.

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, entendiéndose 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 238.1.c) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, y 185 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, tras la reforma por Ley 6/2016, 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–.

4. 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 se reitera la doctrina de la Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015 y 5 de mayo de 2016, 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.

Declaración administrativa que no resulta acreditada en el presente supuesto, por lo que procede confirmar la calificación, de modo que las alegaciones de los recurrentes respecto a la antigüedad de la parcelación deberán ventilarse en el seno del procedimiento administrativo y, en su caso, contencioso-administrativo.

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

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, 7 de marzo de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.