

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5499** *Resolución de 5 de mayo de 2016, 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 Málaga nº 8, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y compraventa.*

En el recurso interpuesto por don V. M. G. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Málaga número 8, doña Almudena Souvirón de la Macorra, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y compraventa.

#### Hechos

##### I

Con fecha 16 de diciembre de 2015, se presentó en el Registro de la Propiedad de Málaga número 8 escritura de segregación y venta autorizada en Málaga el día 21 de mayo de 1997, ante el que fue su Notario, don Alfonso Casasola Tobia, número 1.719 de protocolo que, causó el asiento de presentación número 265 del tomo 84 del Diario de operaciones, número de entrada 4276/2015, acompañada de escritura de actualización de linderos otorgada el día 30 de noviembre de 2015 ante el notario de Málaga, don Vicente José Castillo Tamarit, número 1.877 de protocolo, y de escrito, de fecha 11 de diciembre de 2015, suscrito por don V. M. G. G., con firma legitimada por el citado Notario de Málaga, don Vicente José Castillo Tamarit, con la misma fecha 11 de diciembre de 2015, por el que solicita la inscripción de la segregación sin licencia en escritura antigua e inscripción actual, por prescripción de la infracción urbanística respecto a la segregación, sobre finca registral número 43.839 de la Sección Cuarta.

##### II

Dicha documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación con fecha de 11 de enero de 2016: «Registro de la Propiedad de Málaga número ocho Calificado el precedente documento, escritura de segregación y venta autorizada en Málaga el veintiuno de Mayo de mil novecientos noventa y siete, ante el que fue su notario don Alfonso Casasola Tobia, número 1.719 de su protocolo, que ha sido presentada a las diez horas y diecisiete de minutos del día dieciséis de diciembre de dos mil quince, según el asiento 265 del tomo 84 del Diario, acompañada de escritura de actualización de linderos otorgada el día treinta de noviembre de dos mil quince, ante el notario de Málaga, don Vicente José Castillo Tamarit, número 1.877 de protocolo, y de escrito de fecha once de diciembre de dos mil quince, suscrito por don V. M. G. G., con D.N.I. (...), con firma legitimada por el citado notario, don Vicente José Castillo Tamarit, con la misma fecha once de diciembre de dos mil quince, por el que solicita la segregación sin licencia en escritura antigua e inscripción actual, por prescripción de la infracción urbanística respecto a la segregación, sobre la finca 43.839 de la sección cuarta; y tras examinar los antecedentes del Registro, en el día de hoy, el Registrador que suscribe, ha suspendido la inscripción que se solicita en cuanto a la finca que el mismo comprende por los defectos, en principio subsanables, siguientes: Hechos: En la escritura ahora calificada, don R. M. M., con D.N.I. (...) y doña I. M. F., con D.N.I. (...), dueños de la registral 571 del archivo común, hoy finca 43.839 de la sección 4ª, segregan de dicha finca una parcela terreno de ciento cincuenta y seis metros cuadrados, de los cuales veintiséis metros cuadrados serán destinados a viales, situada en el partido de (...), según certificación catastral aportada, hoy en calle (...), y la venden a don F. S. S., con D.N.I. (...). Fundamentos de Derecho: No se aporta la correspondiente licencia de

segregación o declaración de innecesariedad conforme al artículo 17.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, que establece que «La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes solo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva. 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 1.093/1997, de cuatro 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, que 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»; el artículo 66.4 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece que «Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.»; y en el mismo sentido el artículo 8 del Decreto 60/2010, de dieciséis de Marzo, por el que se aprobó el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.—La escritura ahora calificada plantea en primero lugar un problema de derecho intertemporal, esto es, cual sea la legislación aplicable a una segregación practicada en escritura autorizada en 1997 y presentada en el Registro el dieciséis de diciembre de dos mil quince. Si bien el principio general es la no aplicación retroactiva de las normas —artículos 2.3 del Código Civil y 9.3 de la Constitución Española—, esta regla general ha sido en cierta forma matizada por sentencias tanto del Tribunal Constitucional como del Tribunal Supremo. Asimismo, la Dirección General, en Resolución de 23 de julio de 2012, señala que la segregación es un acto jurídico de carácter eminentemente registral, entendiéndose que dado tal carácter su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, y señala, que ocurrir que un derecho sea perfectamente válido, pero que no se pueda inscribir por falta de algún requisito complementario impuesto por la legislación reguladora del procedimiento registral. En tal situación, hay que aplicar (por analogía, a falta de norma expresa) el principio que se desprende de la disposición transitoria cuarta del Código Civil: Los derechos nacidos y no ejercitados —en nuestro caso no inscritos— subsisten con toda la extensión que les reconozca la legislación vigente en el momento de su creación, pero para ejercerlos —en nuestro caso inscribirlos— han de sujetarse a la legislación vigente en el momento de dicho ejercicio, esto es, en el momento en que se solicite la inscripción, por lo que es necesario para practicar la inscripción de la inscripción de segregación la aportación del documento administrativo que contenga la licencia de segregación o en su caso la declaración de innecesariedad, conforme a los artículos citados. Por otra parte, y si bien es cierto que la Dirección General en Resolución de 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la prescripción acreditada para inscribir no solo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, en el caso resuelto por dicha resolución se acompañaba certificación administrativa en la que se manifestaba que «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 el tiempo transcurrido la posible

infracción estaría prescrita», añadiendo la Dirección General que «no bastaría con constatar que haya prescrito la posible infracción, sino que es preciso, además, que no sea posible ya el ejercicio de potestades de protección de la legalidad urbanística que hubiera podido infringirse.» En este caso la L.O.U.A. de Andalucía, en su artículo 207, establece: 1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en leves, graves y muy graves. 3. Son infracciones graves: a) La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otro de transformación de uso, del suelo o del subsuelo, que estando sujeto a licencia urbanística o aprobación, se ejecuten sin la misma o contraviniendo sus condiciones, salvo que sean de modificación o reforma y que, por su menor entidad, no precisen de proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve. b) Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución de los instrumentos de planeamiento, de deberes y obligaciones impuestos por esta Ley o, en virtud de la misma, por dichos instrumentos y los de gestión y ejecución, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves. c) La obstaculización al ejercicio de las funciones propias de la potestad inspectora a que se refieren los artículos 179 y 180 de esta Ley. d) La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación del uso del suelo, que sean contrarios a la ordenación territorial o urbanística. Señalando el artículo 211 de la misma Ley, el plazo de prescripción de las infracciones y de las sanciones conforme al cual «1. Las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescriben a los cuatro años y las leves al año.—Ello sin perjuicio de lo regulado en el artículo 185 para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado. 2. Las sanciones impuestas por faltas muy graves y graves prescriben a los tres años y las impuestas por faltas leves al año.»; y regulando el artículo 210 del mismo texto legal, el inicio del cómputo de la prescripción de las infracciones y de las sanciones, estableciendo: «El plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas comenzará a computarse desde el día en que la infracción se haya cometido o, en su caso, desde aquél en que hubiera podido incoarse el procedimiento. 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, y nunca antes de la completa terminación de los actos».—En este caso, y dado que la segregación en sí carece de signos externos, que permitan conocer lo hechos constitutivos de la infracción, y teniendo en cuenta la resolución de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, dictada el 11 de agosto de 2015, sobre aprobación de información urbanística de la parcela en cuestión, incorporada al Acta de Actualización de Linderos, en la que se hace constar que está clasificada como suelo urbano consolidado y calificada por el vigente PGOU de 2011 como Colonia Tradicional Popular Subzona 1 (CTP-1), significando al interesado que dicha información no tiene valor a los efectos de lo previsto en el artículo 17.2 del Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y en el artículo 66.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, cabe concluir que, en ningún caso habrá transcurrido el plazo de prescripción, el cual deberá contarse desde que el Ayuntamiento ha tenido conocimiento de los hechos constitutivos de la infracción, y que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.—Siendo dicho defecto subsanable, no se toma anotación de suspensión de la inscripción, por no haberse solicitado.—Contra esta calificación (...). Málaga, a once de enero del año dos mil dieciséis El Registrador (firma ilegible).—Fdo.: Almudena Souvirón de la Macorra».

III

Con fecha 21 de enero de 2016, se recibió en el Registro la Propiedad de Vélez-Málaga número 3 solicitud de calificación sustitutoria, en relación a la calificación de fecha 11 de enero de 2016 del Registro de la Propiedad de Málaga número 8, que fue dictada por don José Antonio Ruiz-Rico Díez con fecha de 26 de enero de 2016, del siguiente

tenor: «(...) Entrando en el fondo de la cuestión planteada, se ha de distinguir entre la legislación aplicable al fondo sustantivo del acto realizado, la segregación, y la legislación aplicable a su inscripción en el Registro de la Propiedad, cuestión que ya fue claramente fijada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus resoluciones de 27/1/2012 y la de 23/7/2012, interpretando que para esto último el registrador a de ceñirse a la legislación aplicable al momento de la presentación de la escritura en el Registro de la Propiedad. En la nota de calificación analizada se aprecia la correcta aplicación de dicha doctrina y la consiguiente correcta aplicación de la legislación actualmente vigente a la solicitud de inscripción de la segregación y que como acto registral que se solicita ahora, no le es aplicable la figura de la prescripción sin que ello suponga en modo alguno una aplicación retroactiva de las leyes. Por todo lo expuesto, el Registrador que suscribe mantiene la calificación del Registro de la Propiedad n.º 8 de Málaga en el asiento de presentación 265/84 suscribiendo en todos sus puntos los fundamentos de derecho en que se basa (...)».

#### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don V. M. G. G. interpuso recurso, fechado el día 11 de febrero de 2016, sobre la base de los siguientes argumentos: «(...) Alegaciones Que esta parte, manifiesta su total disconformidad con la nota de calificación emitida por el la señora Registradora de la Propiedad n.º 8, y por consiguiente con la nota de calificación sustitutoria expedida por el registrador sustituto Don José Antonio Ruiz-Rico Díez, Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga n.º 3, haciendo constar las siguientes alegaciones: 1.º Que en el presente caso, a los efectos de inscribir el acto de parcelación, no cabe la exigencia de licencia de parcelación o bien la declaración de su innecesidad, ya que se ha solicitado la inscripción, por el motivo de que la infracción urbanística consistente en haber llevado a cabo la segregación sin licencia contenida en la susodicha escritura, ha alcanzado la prescripción, al haber transcurrido el tiempo legalmente previsto para ello, es decir, más de 4 años, e incluso más de 6 años, plazo este último establecido por la L.O.U.A. 2.º Que recordamos la exigencia o aportación de licencia de parcelación, para inscribir las divisiones o segregaciones de fincas, sería una de las fórmulas para proceder a la inscripción del título calificado, pero no sería la única, ya que en el presente caso procede la inscripción del acto de segregación y compraventa, al haberse alcanzado la prescripción, al haber finalizado el ejercicio de potestades de protección de la legalidad urbanística infringido. 3.º Que en el presente caso, la no aplicación retroactiva de las normas –artículos 2.3 del Código Civil y 9.3 de la Constitución Española–, se ha de interpretar como un principio general indubitado y sin que existan matices, ya que a un acto de segregación que tiene fecha fehaciente en escritura notarial de 21-04-1997, fecha fehaciente de liquidación en el ITP de 18-04-2000, y fecha fehaciente de entrada en el Registro de la Propiedad n.º 8, de 18/04/2000 (tal y como consta esta última fecha en la portada de la escritura notarial otorgada), no se le puede exigir el cumplimiento de normas que han entrado en vigor con posterioridad, es decir, al presente caso no le podemos aplicar las exigencias del artículo 17.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, ni las exigencias del artículo 78 del Real Decreto 1.093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, ni las exigencias del artículo 66.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ni las exigencias del artículo 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprobó el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, ya que el acto de segregación tiene fecha de otorgamiento anterior a la entrada en vigor de tales Leyes y Real Decreto. No obstante, lo anterior, en el presente caso no cabe discusión, acerca de la aplicación retroactiva o no retroactiva de las normas –artículos 2.3 del Código Civil y 9.3 de la Constitución Española–, ya que la prescripción de la infracción urbanística respecto de las segregaciones en suelo urbano, sigue vigente en la actual legislación aplicable L.O.U.A, (cosa distinta sería que la actual legislación no admitiese dicha prescripción, con lo que únicamente en tal caso habría que entrar en discusión), pues a mayor abundamiento, aunque apliquemos la Ley 7/2002, de 17 de

diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, L.O.U.A), de la misma resulta, que la infracción urbanística consistente en el acto de parcelación contenida en la escritura de segregación y compraventa de fecha 21/05/1997, objeto de solicitud de inscripción, ha prescrito, ya que conforme a dicha legislación no es posible adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística contra dicho acto de parcelación, al haberse alcanzado la prescripción. 4.º En el presente caso la señora Registradora de la Propiedad n.º 8, al hacer constar en su nota de calificación que «cabe concluir que, en ningún caso habrá transcurrido el plazo de prescripción, el cual deberá contarse desde que el Ayuntamiento ha tenido conocimiento de los hechos constitutivos de la infracción, y que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística», está admitiendo que en el presente caso y en la actualidad sería posible proceder a la inscripción del título de segregación sin licencia, por la vía de la prescripción, con la salvedad, de que a criterio de la misma, dicha prescripción de infracción urbanística no ha quedado lo suficientemente demostrada. 5.º Admitida por la señora Registradora, (conforme a lo mencionado en el punto anterior), la vía de la prescripción a los efectos de inscribir el título de segregación notarial de fecha 21-05-1997, solo falta demostrar que la documentación aportada al presente procedimiento registral calificado, ha sido suficiente para acreditar que se ha producido la prescripción de la infracción urbanística respecto de la segregación, y que ya no es posible el ejercicio de potestades de protección de la legalidad urbanística que hubiera podido infringirse. 6.º A mayor abundamiento, tenemos que la superficie de terreno urbano segregada en el título de segregación del año 1997, ocupa una extensión superficial de 156 metros cuadrados, de los cuales 26 metros cuadrados, serán destinados para acera, de lo que se desprende que dicha superficie segregada cumple con la parcela mínima segregable, que establecida en 70 m<sup>2</sup>, que consta en el informe urbanístico incorporado a la escritura de actualización de linderos, que acompaña al título objeto de inscripción. 7.º No se puede mantener la tesis de la señora Registradora de la Propiedad n.º 8, cuando afirma que la segregación carece en sí de signos externos, que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción, ya que en la instancia que aportó esta parte con firma legitimada realizada ante el Notario Sr. Vicente José Castillo Tamarit (...), y que consta en el procedimiento registral, se hizo constar lo siguiente: c) Que en el interior de la parcela urbana descrita objeto de inscripción, su titular procedió hace más de 6 años, a construir una edificación uso residencial, edificación que según certificación catastral descriptiva y gráfica, incorporada a la escritura de actualización de linderos de fecha 30 de Noviembre de 2015, protocolo número 1.877 del Notario Sr. Vicente José Castillo Tamarit, tiene una antigüedad que data del año 2006. d) Que se ha producido la exteriorización de la parcelación, al haberse construido tanto en el propio solar objeto de inscripción (CL...), como en los solares linderos al inmueble objeto de inscripción sito en calle (...) (el cual tiene una edificación que data de 1985), sito en calle (...) (el cual tiene una edificación que data de 1981), y el lindero sito en calle (...) (el cual tiene una edificación que data de 1987). Que con la existencia de dichas edificaciones y las fechas de las cuales datan las mismas, son indicativos de que se ha producido la exteriorización de la parcelación, con lo que el Ayuntamiento, ha tenido la oportunidad de abrir los correspondientes expedientes de disciplina urbanística por parcelación ilegal, y haber evitado así la parcelación sin licencia. Dicho plazo ha expirado. Se adjunta a la presenta, consultas catastrales descriptivas y gráficas de los solares colindantes. 8.º Que el Ayuntamiento de Málaga, ha tenido la oportunidad al menos desde el año 2006 (fecha de construcción de la edificación ubicada en el interior de la parcela sita en C/ [...]), de requerir a don F. S. S., que presentase en el Ayuntamiento su título de propiedad del terreno de emplazamiento, con lo que el Ayuntamiento de Málaga, ha sido concededor de la infracción de segregación causada, sin que en el Registro de la Propiedad conste sobre la finca matriz de procedencia, inscripción alguna de expediente de disciplina urbanística, encaminado la restauración del orden jurídico perturbado, lo que conlleva a la prescripción de la acción de disciplina urbanística. 9.º Por otra parte, en la finca matriz de procedencia tampoco consta anotación preventiva de embargo por parte del Ayuntamiento de Málaga, y por impago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de

Naturaleza Urbana (Plusvalía), lo que significa (dado el otorgamiento de la escritura notarial de segregación en fecha 21 de Mayo de 1997), que el departamento de Plusvalía del Ayuntamiento de Málaga, mediante inspección de oficio de dicho tributo, tuvo la oportunidad (y quizás tuvo conocimiento efectivo de dicho título de segregación por inspección de dicho tributo), de conocer el otorgamiento de dicha escritura (y por consiguiente tuvo la oportunidad de conocer la infracción urbanística respecto de la segregación), con lo que si el departamento de Plusvalía del Ayuntamiento de Málaga, tuvo la oportunidad de conocer el título de segregación y compraventa de fecha 21-05-1997, por ídem interpretación el Ayuntamiento de Málaga, tuvo la oportunidad indubitada de ser conocedor (hace más de 6 años, y hace más de 10 años), de la infracción urbanística causada por el título de segregación. 10. Por otra parte, el Ayuntamiento de Málaga, ha tenido la oportunidad de conocer el título de segregación, al menos desde que el mismo tuvo entrada en el Registro de la Propiedad número 8 de Málaga, bajo el número de entrada 2000/2567, en fecha 18-04-2000, lo que causó el asiento de presentación número 30/1342, y dado que el Registro de la Propiedad pudo haber comunicado copia de dicho título al Ayuntamiento de Málaga. 11. Por otra parte, el Ayuntamiento de Málaga, ha tenido la gran oportunidad de conocer el título de segregación, al menos desde que el mismo tuvo entrada en la Dirección Provincial de la Consejería de Economía y Hacienda, en fecha de presentación de 18-04-2000, bajo el Registro Único de Expediente ITPAJD-EH2901-2000/24264. Es decir, el Ayuntamiento de Málaga, hace más de 6 años, y hace más de 10 años, y hace más de 15 años, ha tenido la gran oportunidad de conocer o de obtener copia del título de segregación objeto de inscripción, (e incluso ha sido conocedor del mismo, sin que haya formulado la apertura de expediente sancionador y/o de disciplina urbanística, y su anotación en el Registro de la Propiedad), por los siguientes medios: a) Por remisión del Notario autorizante del título de segregación de fecha 21-05-1997, Sr. don Alfonso Casasola Tobia. b) Por remisión del Sr. Registrador que haya sido titular del Registro de la Propiedad n.º 8 de Málaga, en fecha 18-04-2000 (fecha de entrada por primera vez de dicho título en dicho Registro). c) Por remisión de la Consejería de Economía y Hacienda, al haber sido dicho título presentado a liquidación del ITPAJD, en fecha de presentación de 18-04-2000, bajo el expediente ITPAJD-EH2901-2000/24264. d) Por acta de inspección de oficio llevada a cabo por parte del departamento de Plusvalía del Ayuntamiento de Málaga, en base al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana de la transmisión del solar sito en C/ (...), departamento que ha tenido gran facilidad de conocer (y es posible que lo hubiera conocido), el título de segregación y compraventa otorgado en fecha 21-05-1997. e) Por acta de inspección de la edificación sita en el interior de la parcela sita en C/ (...), la cual data del año 2.006. f) Que el hecho de que en el interior de parcela objeto de inscripción (CL...), exista una edificación que date del año 2006, implica que el Ayuntamiento de Málaga, ha estado cobrando un IBI anual por dicha edificación, y durante más de seis años, con lo que ha tenido la gran oportunidad de ser conocedor de la infracción urbanística respecto de la segregación. Que comentado los puntos anteriores, sin duda alguna tenemos que la segregación objeto de inscripción, en sí, no ha carecido de signos externos que hayan permitido el conocimiento de la infracción por el acto de segregación sin licencia, sino que por el contrario, han existido más que suficientes signos externos (pues qué otros signos externos más evidentes se pueden pedir), que han permitido conocer los hechos constitutivos de la infracción por parte del Ayuntamiento de Málaga, sin que el mismo haya procedido a la apertura y anotación de expediente de disciplina urbanística en el Registro de la Propiedad. 12. Las resoluciones de fecha 27/01/2012, y de fecha 23/07/2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, mencionadas por el Sr. Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga, n.º 3, no son equiparables al caso objeto de recurso, por lo que la confirmación de la nota de calificación expedida por la señora Registradora de la Propiedad n.º 8 de Málaga, no se pueden amparar en dichas resoluciones, ya que en el caso objeto del presente recurso, se trata de una segregación sin licencia en suelo urbano, donde la L.O.U.A aún contempla la prescripción de la infracción urbanística respecto de la segregación (en suelo urbano), y en el supuesto de las resoluciones citadas de fechas

27/01/2012, y 23/07/2012, se analiza el supuesto de segregaciones rústicas que incumplen las unidades mínimas de cultivo, luego las mismas no son aplicables al presente caso. 13. Es importante tener en cuenta en el presente caso, la resolución de la Dirección General del Registro y del Notariado número 7418 de 26 de mayo de 2015, resolución mediante la cual la DGRN estimar el recurso, siendo procedente la inscripción de una escritura de segregación y compraventa (...)».

V

La registradora emitió informe el día 8 de marzo de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 78, 79 y 80 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; 242, 249, 250 y 257 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana, de la Comunidad Autónoma de Andalucía; los artículos 17 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo; 26 y 28 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; 66 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 2002, 20 de enero y 23 de septiembre de 2003, 9 de marzo de 2004, 16 de marzo de 2006, 22 de junio de 2007, 18 de agosto de 2009, 17 de febrero, 19 de mayo, 25 de julio y 17 de octubre de 2014 y 5 y 26 de mayo de 2015.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de una segregación contenida en escritura de compraventa, autorizada en Málaga el 21 de mayo de 1997, en la que el interesado solicita la inscripción de la segregación sin licencia, por prescripción de la infracción urbanística.

La registradora exige la correspondiente licencia de segregación o declaración de innecesidad conforme a lo dispuesto en la Ley de Suelo, dado que no considera acreditados los elementos determinantes de la posible prescripción de la potestad de restablecimiento de legalidad urbanística, por el transcurso del correspondiente plazo el cual deberá contarse desde que el Ayuntamiento ha tenido conocimiento de los hechos constitutivos de la infracción, y que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

2. Procede resolver el problema de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro, en el año 2015, de una escritura en la que, por razón de la fecha de otorgamiento, se practica una segregación realizada con anterioridad a la legislación que actualmente la regula.

El Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo admiten la aplicación retroactiva de las normas a hechos, actos o relaciones jurídicas nacidas al amparo de la legislación anterior, siempre que los efectos jurídicos de tales actos no se hayan consumado o agotado y siempre, claro está, que no se perjudiquen derechos consolidados o situaciones beneficiosas para los particulares, infiriéndose, en estos casos, la retroactividad del sentido, el espíritu o la finalidad de la Ley; debiendo insistirse en que la prohibición de la retroactividad solo es aplicable a los derechos consolidados, asumidos e integrados en el patrimonio del sujeto y no a los pendientes, futuros, condicionados y expectativas, según

reiterada doctrina del Tribunal Supremo –vid. Resoluciones citadas en «Vistos»–, teniendo tal doctrina especial relevancia en el ámbito urbanístico, por el carácter estatutario del contenido del derecho de propiedad del suelo –artículo 11 del actual 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–.

Sobre el eventual carácter de disposición sancionadora y por tanto incluida en el ámbito proscrito por el artículo 9.3 de la Carta Magna, es también constante la jurisprudencia, llegando a sostener que forma parte del acervo del Derecho urbanístico español, la diferenciación, en sede de disciplina urbanística, entre los llamados expedientes de reposición o restauración de la legalidad urbanística y los expedientes sancionadores que se incoan como consecuencia de la infracción urbanística cometida –cfr. Sentencias de 4 de noviembre de 2011 y 17 de septiembre de 2012–. Se trata, pues, de dos consecuencias jurídicas derivadas de un acto de naturaleza y tratamiento distintos y diferenciados, ya consten plasmados a través de un único procedimiento, con dichos dos efectos jurídicos, o a través de dos procedimientos separados e independientes. Afirmando con rotundidad la Sentencia de 21 de julio de 2011 (Fundamento jurídico 8.º) que, «en estos dos tipos de procedimiento, únicamente en el primero son de aplicación, y con ciertas reservas, los principios propios de la potestad punitiva del Estado, entre ellos el de irretroactividad, pero no en el caso de la potestad ejercida e impugnada para la restauración de la realidad física alterada ilegalmente por las obras,...». Todo ello no obsta, sin embargo, a que el legislador competente pueda establecer un régimen transitorio particular que deba ser aplicado, superando la doctrina expuesta –cfr. la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 2013–.

Este Centro Directivo interpretando dicha corriente jurisprudencial (vid. Resoluciones de 27 de enero y 23 de julio de 2012) ha venido señalando el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad, de una segregación realizada durante la vigencia de la regulación anterior, como sucede en el supuesto de hecho de este recurso, entendiéndose que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior –cfr. disposiciones transitorias tercera y cuarta del Código Civil–. Ahora bien, la exigencia de tales requisitos deberá conciliarse con los efectos jurídicos de los actos de segregación o división conforme a la legislación vigente a la fecha en que se produzcan, ya que el hecho de que tales efectos no se hayan consumado o agotado es presupuesto, conforme se ha dicho anteriormente, para la aplicación excepcional de la retroactividad.

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

La propia jurisprudencia ha reconocido el hecho de que las segregaciones sigan el régimen general 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. Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 2000–.

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 –cfr. artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía–, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, y todo ello, lógicamente, sin perjuicio de lo dispuesto en materia de régimen de unidades mínimas de cultivo que habrá de ser observado en cualquier caso, en especial, el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio –norma adjetiva o procedimental– en cuanto al deber del registrador de remitir copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente para que adopte el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio –cfr. Resolución de 25 de abril de 2014–.

En el supuesto de las Resoluciones de 5 y 26 de mayo de 2015, además de haber transcurrido sobradamente los plazos de prescripción de la posible infracción, resultó claro que no se habían ejercido por parte del Ayuntamiento acciones para el restablecimiento de la legalidad urbanística, antes bien al contrario en la certificación aportada se declaraba expresamente la innecesidad del otorgamiento de licencia, con lo cual se cumple el requisito exigido en la legislación de aplicación.

3. Expuesta hasta aquí la doctrina de este Centro Directivo sobre el acceso registral de actos de segregación, división o, en general, parcelación, procede resolver el concreto supuesto planteado en este expediente. En primer lugar, se cuestiona el régimen aplicable a un acto jurídico de segregación, acto de riguroso dominio, otorgado en escritura con fecha de 21 de mayo de 1997, con fecha fehaciente del mismo, por tanto.

En el momento de su otorgamiento, ciertamente, y sin cuestionar los requisitos civiles del acto, se encontraba vigente la normativa urbanística contenida en el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, puesto que la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana (vigente hasta el 31 de diciembre de 2002, fecha de entrada en vigor de la Ley andaluza 7/2002), que asume como derecho propio y con carácter transitorio el texto de los preceptos que fueron declarados inconstitucionales por la sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, dispuso en su disposición final tercera que: «La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía», retrotrayéndose su eficacia al momento de la publicación de la sentencia 61/1997, del Tribunal Constitucional, de 20 de marzo de 1997, producida el 25 de abril de 1997».

El citado Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, después de definir, en su artículo 242, los actos sujetos a licencia, regula en los artículos 257 y siguientes el régimen de las parcelaciones, considerando parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, siendo ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

El artículo 258, prescindiendo ya del concepto de parcelación, determina la indivisibilidad de determinadas parcelas, circunstancia que, notarios y registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas –cfr. apartado segundo–.

El artículo 259, después de disponer que toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga, determina que los notarios y registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el

otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento, añadiendo por tanto la posibilidad de obtener la declaración municipal de innecesariedad de licencia, respecto a la previsión ya contenida en el artículo 96.3 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Queda claro, pues, que desde la normativa urbanística de 1956 -cfr. artículo 79.3 de la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana-, se impone a notarios y registradores exigir la acreditación del oportuno título administrativo habilitante de la división, segregación o parcelación.

Puede observarse además que el precepto dirigido a tales fedatarios públicos, como colaboradores de la Administración competente, prescinde del concepto de parcelación, y dentro de este la de carácter urbanístico, ya que, por un lado, no solo se trata de controlar tal particular supuesto, sino también preservar la eventual parcela indivisible, en suelo urbano o rústico.

Por otra parte, el concepto de parcelación, diferenciable del acto jurídico de división o segregación, presenta notas con un marcado componente fáctico, que debe ser probado en el correspondiente procedimiento administrativo o judicial. Así, la Sentencia de 24 de noviembre de 2014 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, sede en Málaga, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía afirma: «...Se trata por consiguiente, en el presente caso, de valorar si la concesión de la licencia de segregación pedida puede comportar o no parcelación urbanística y, a tal fin, debemos remitirnos a lo establecido en el artículo 66.1.b) LOUA, en cuya virtud se considera parcelación urbanística en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable (tal es nuestro caso), la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. Teniendo en cuenta, en concordancia con la norma citada, que la aplicación de las previsiones de la legislación agraria no es determinante para resolver concluir la existencia o no de parcelación, se hace preciso para apreciarla la concurrencia acumulativa de dos requisitos: uno, que se pretenda o produzca la división simultánea o sucesiva de una finca en dos o más lotes (lo que sí sucede pues con la licencia de segregación el actor pretende una autorización municipal para dividir en dos la parcela matriz); y, dos, que esa situación resultante de la licencia solicitada -o de hechos consumados- pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos, lo que determinaría, en su caso, la consecuencia de una parcelación urbanística y justificaría la denegación de la correspondiente licencia. Por tanto, teniendo en cuenta, ante todo y por una parte, que el derecho a segregar dimana directamente del poder de disposición propio del derecho de propiedad, reconocido en el art. 33 de la Constitución, sin otras limitaciones que las previstas en las leyes, y que, por otra parte, la LOUA solo prohíbe las parcelaciones urbanísticas, tal y como se ha dicho antes, en contra de lo que se dice en la sentencia apelada, haciendo recaer la carga de la prueba sobre el apelante (atribuyéndole la dificultad de probar los hechos negativos y futuros, como la de no destinar las parcelas resultantes a otro fin que no sea el agrícola) es a la Administración a la que corresponde exponer los motivos por los que induzca que se van a formar nuevos asentamientos, o sea, según el diccionario, extraer, a partir de determinadas observaciones o experiencias particulares, el principio general que en ellas está implícito...».

La posibilidad de constitución de un núcleo de población ha sido apreciada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo de forma casuística, por ejemplo, en función de la muy cercana relación temporal entre la adquisición de la finca y el comienzo de la segregación y venta de las parcelas, la notoria diferencia de precio existente entre ambas operaciones de compra y posterior venta, en suelo de naturaleza rústica, clasificado como no urbanizable, la media superficial de cada parcela vendida típicamente adecuada para la edificación de chalets y casa de recreo o residenciales y proporcionando la vendedora vías de acceso, así como el suministro de agua a cada parcela, siendo irrelevante, por sí mismo, el hacerse constar en las transmisiones operadas que la finca en cuestión estaba destinada al cultivo agrícola, o la apariencia que a la operación se haya dado de

parcelación agrícola, para el establecimiento de huertos familiares (Sentencia de 3 de octubre de 1995), sin que sea obstáculo para ello la escasa dotación urbanística del núcleo, limitada a un carril que rodea las fincas y a la dotación de agua (Sentencia de 8 de abril de 1998), siendo indiferente la consideración que merezca la infraestructura con la que se dotó a la parcelación que permitiera desarrollar un uso agrícola (Sentencia de 8 de mayo de 1998). Por otra parte, es copiosa la jurisprudencia que mantiene que la determinación de si una parcelación tiene o no carácter urbanístico puede deducirse «a posteriori» como consecuencia de los actos ulteriores que realiza el dueño de la finca matriz (Sentencia de 16 de junio de 1998). Hoy, buena parte de las legislaciones autonómicas tratan de definir lo que se entiende por núcleo de población a estos efectos.

Se comprende entonces que el artículo 26.2 del actual 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, como el anterior texto legal, establezca 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, requisito que será también exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción, asimilando normativamente la división o segregación de una finca a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva, como supuesto típico de posible parcelación encubierta.

También el 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, asume este tratamiento de divisiones, segregaciones o parcelaciones a efectos registrales, para establecer –cfr. artículo 78– la regla general de exigencia 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, y en su artículo 79, al tratar el problema de la división o segregación en suelo no urbanizable, que vulnere la unidad mínima de cultivo o, la propia parcelación urbanística, permitiendo la actuación preventiva del registrador cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiera duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable.

4. Se ha razonado más arriba, sobre el ámbito temporal de aplicación de las normas que regulan los requisitos de inscripción, siendo aplicables las vigentes al tiempo de la presentación del documento en el Registro de la Propiedad, en este caso, el 16 de diciembre de 2015, bajo la vigencia 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, y el citado Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, normas que determinan la necesidad de acreditar la oportuna licencia o declaración de innecesariedad de la misma para el acceso registral de divisiones, segregaciones o parcelaciones, en suelo rústico o urbano, clasificación que presenta en este caso la finca según lo acreditado en el expediente, siempre y cuando tal título administrativo resulte exigible conforme a la normativa autonómica competente, teniendo en cuenta, a su vez la fecha en que se entienda producido el acto con relevancia urbanística para determinar la ley aplicable desde el punto de vista temporal, pues en el caso de edificaciones, será la fecha en que se entienda terminada la obra, y en el caso de divisiones o segregaciones, la fecha de su otorgamiento, la relevante a estos efectos.

En el presente caso, según lo expuesto resulta de aplicación, desde un punto de vista material, la norma de 1992, que ya imponía licencia o declaración de innecesariedad, en este caso coincidente con la norma sobre requisitos de inscripción, el texto de 2015, para

inscribir escrituras de división de segregación de terrenos, en suelo urbano o rústico, dato especialmente relevante en la resolución del presente expediente.

Es cierto que al definir los actos sujetos a licencia –artículo 242.2–, aquélla solo alude a las parcelaciones urbanas –cfr. Sentencia de 30 de abril de 2009 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, en Málaga (Sección Primera) del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía–, mas pueden existir parcelas con parámetros de indivisibilidad que resulten del planeamiento aplicable –artículo 258–.

También es posible, como se ha razonado, que se justifique la posible prescripción de las medidas de restablecimiento de legalidad urbanística, de acuerdo con la analogía que este Centro Directivo ha mantenido con el régimen aplicable a las edificaciones, acorde además con el régimen análogo al de fuera de ordenación –Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 2000–, para entender cumplidos los requisitos de acceso registral de divisiones o segregaciones.

Siendo de aplicación en este caso la normativa del texto refundido de 1992 para determinar el plazo de prescripción de la correspondiente acción de reposición, no identificable con el plazo de prescripción de la infracción, resulta que, conforme al artículo 249 y 250 de dicho texto, el plazo de prescripción de la medida de protección de legalidad era de cuatro años, salvo terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres, donde no había plazo limitativo –artículo 255–, siendo aplicable en el presente caso el plazo general de cuatro años dado que según resolución de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga, de 11 de Agosto de 2015, sobre aprobación de información urbanística de la parcela en cuestión, incorporada al acta de actualización de linderos, se hace constar que está clasificada como suelo urbano consolidado y calificada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2011 como Colonia Tradicional Popular Subzona 1 (CTP-1).

Ahora bien, la posible aplicación analógica a los actos de parcelación, del régimen registral de acceso de edificaciones fuera de ordenación o asimilado –actual artículo 28.4 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre– debe hacerse conforme a la propia naturaleza de los actos jurídicos de división o segregación de fincas.

En particular, debe atenderse al carácter puramente fáctico o de hecho que presenta la terminación de la obra, elemento decisivo para computar los correspondientes plazos de prescripción, aunque la misma se declare de forma fehaciente y con plenos efectos jurídicos en un momento posterior; respecto a la naturaleza eminentemente jurídica que tienen los actos de división o segregación, presupuesto para la actuación de parcelación, cuya fecha fehaciente se ha de referir a la de escritura pública de su otorgamiento.

De otro punto de vista, no debe obviarse tampoco el mandato normativo impuesto a notarios y registradores, expresado en términos categóricos, en el artículo 26.2 del actual Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en la propia legislación autonómica, artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, donde con carácter de norma prohibitiva, expresa que no podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Pudiendo considerar superada la polémica surgida a tenor del derogado artículo 98.3 del Reglamento Hipotecario y del 94.2 del texto refundido de 1976, no cabe discutir aquí, la relación entre la posible nulidad civil y el eventual ilícito administrativo, ni hacer pronunciamiento alguno en tal sentido, mas debe recordarse en aras del principio de legalidad y la propia unidad del ordenamiento que, el Tribunal Supremo, ha declarado que «por lo que atañe a la jurisprudencia de esta Sala, la sentencia de 25 de septiembre de 2006 (recurso n.º 4815/99), citando las de 18 de junio de 2002 y 27 de febrero de 2004, declara en relación con el art. 6.3 CC, de un lado, que «el juzgador debe analizar la índole y finalidad de la norma legal contrariada y la naturaleza, móviles, circunstancias y efectos previsibles de los actos realizados, para concluir con la declaración de la validez del acto contrario a la Ley si la levedad del caso lo permite, reservando la sanción de nulidad para

los supuestos en que concurren trascendentales razones que hagan patente el carácter del acto gravemente contrario a la Ley, la moral o el orden público»; de otro, con cita de la STS 24-4-96, que «cuando la normativa administrativa resulta incompatible con el contenido y efectos del negocio jurídico, deben aplicarse las pertinentes consecuencias sobre su ineficacia o invalidez»; y también, que a la nulidad no es obstáculo el que la prohibición administrativa no tenga carácter absoluto. La sentencia de 30 de noviembre de 2006 (recurso n.º 5670/00), citando las de 31-5-05, 2-4-02 y 26-7-00, declara que la ilicitud administrativa puede comportar la nulidad civil del contrato que incurra en la misma» –cfr. también las Sentencias de 9 y 31 de octubre de 2007, 22 diciembre 2009 y 11 de junio de 2010–.

Se comprende así la exigencia para inscribir cualquier acto de división o segregación de fincas o, en términos urbanísticos, un acto de parcelación –cfr. artículo 26 de la Ley de Suelo–, del correspondiente título administrativo habilitante previsto en la norma autonómica de aplicación, sea licencia, declaración de innecesariedad, declaración de improcedencia de la adopción de medidas de protección de legalidad urbanística o cualquier otro que dicha normativa regule.

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, 5 de mayo de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.