

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2484 *Resolución de 13 de febrero 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 Madrid nº 12, por la que se suspende la inscripción del testimonio de una sentencia firme.*

En el recurso interpuesto por doña F. M. A. E. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 12, doña María de la Concepción López-Jurado Romero de la Cruz, por la que se suspende la inscripción del testimonio de una sentencia firme.

Hechos

I

Mediante testimonio de la sentencia de fecha 22 de marzo de 2012, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 33 de Madrid en el procedimiento ordinario número 75/2012, se declaró disuelta la comunidad existente entre doña G. E. M. y don M. M. R. y doña J. M. M., y se adjudicó a cada uno de ellos, por prescripción adquisitiva, la parte que hubieran venido poseyendo a título de dueño público sobre una parcela, finca registral número 23.675 del Registro de la Propiedad de Madrid número 12, que queda dividida en dos parcelas, de 231,24 metros cuadrados la de doña G. E. M., y de 114,10 metros cuadrados la de don M. M. R. y doña J. M. M.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 12, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número doce de Madrid Documento calificado: testimonio del Juzgado de Primera Instancia número treinta y tres de Madrid, de 6 de junio de 2016. De acuerdo con el artículo 19 Bis de la Ley Hipotecaria, redactado por la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre, le comunico lo siguiente: Con fecha 19 de septiembre de 2016 doña M. S. A. E. presentó el citado documento a las once horas cuarenta y un minutos con número de entrada 2982/2016, motivando el asiento 111 del Diario 80. Se trata de un testimonio de 6 de junio de 2016 de la Sentencia de 22 de Marzo de 2012 del Juzgado de Primera Instancia número treinta y tres de Madrid, autos número 75/2012, en la que se declara disuelta la comunidad existente entre doña G. E. M. y doña J. M. M. y don M. M. R., y se adjudica a cada uno de ellos, por prescripción adquisitiva, la parte que han venido poseyendo a título de dueño público sobre una parcela (...) finca N^o: 23675 (...)–, que queda dividida en dos parcelas, de 231,24 metros cuadrados la de doña G. E. M. y de 114,10 metros cuadrados la de don M. M. R. y doña J. M. M. Se suspende la inscripción por no aportarse la correspondiente licencia para la división de la finca o declaración de su innecesariedad, de conformidad con el artículo 78 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, y artículo 26/2 del R.D. Leg. 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Contra esta calificación (...). Madrid, a 6 de octubre de 2016. La Registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña F. M. A. E. interpuso recurso el día 15 de noviembre de 2016 con los siguientes fundamentos: «Expongo – Que en fecha 19 de septiembre de 2016 se presentó a inscripción registral testimonio de fecha 6 de junio de 2016 de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número treinta y tres de Madrid,

dictada en los autos 75/2012. Dicha sentencia: i. declara disuelta la comunidad existente entre mi madre, doña G. E. M., y don M. M. R. y doña J. M. M.; ii. divide la parcela en dos fincas independientes, describiéndolas y adjudicando a cada parte la que le corresponde por prescripción adquisitiva a título de dueño público sobre una parcela al sitio de (...), finca N.º: 23675 C.R.U, que queda dividida en dos parcelas, de 231,24 metros cuadrados la de doña G. E. M., y de 114,10 metros cuadrados la de don M. M. R. y doña J. M. M.; iii. y ordena rectificar el Registro de la Propiedad, inscribiéndose las fincas según la descripción que la sentencia efectúa (...) – Que el Registro de la Propiedad número 12 de Madrid ha resuelto suspender la inscripción por no aportarse la licencia para la división de la finca o declaración de su innecesariedad, de conformidad con el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y el artículo 26.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Dicha resolución me fue notificada en fecha 6 de octubre de 2016 (...) – Que el Departamento de Gestión Privada del Ayuntamiento de Madrid no ha permitido cumplir con lo preceptuado al negarse a otorgar la declaración de innecesariedad que les fue solicitada, porque la parcela correspondiente a don M. M. R. y doña J. M. M. no cumple la superficie mínima de 200 metros cuadrados que establece el artículo 3 de la Normativa particular del APR 16.07, (...) del Plan General de Ordenación Urbanística (...) – Que estoy legitimada para interponer este recurso, porque la finca de referencia me ha sido adjudicada con ocasión del fallecimiento de mi madre, y formalización de la escritura de adjudicación y aceptación de herencia, cuya copia (de páginas 1 a 5, 20 a 22 y 26 se adjunta (...) – Que no estoy conforme con la citada resolución y, por lo anterior, mediante el presente escrito y dentro del plazo establecido al efecto, procedo a interponer recurso ante esa Dirección General con base en las siguientes Alegaciones Única. La sentencia ordena rectificar el Registro de la Propiedad, inscribiéndose las fincas según la descripción que la sentencia efectúa. Esta división de la finca no constituye un acto de parcelación, sino únicamente una forma de configurar la propiedad que no supone transformación urbanística alguna, ya que no ha tenido ningún acto que la produzca, ni compraventa ni edificación (que ya está más que consolidada). La sentencia pretende adecuar el contenido del Registro a la realidad. En este sentido se aporta la siguiente documentación: – (...) Acuerdo de subsanación de discrepancias y de modificación catastral de la Gerencia Regional del Catastro, del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, de fecha 7 de agosto de 2012, alterando la información catastral para adaptarla a la Sentencia judicial, verificando la existencia de dos fincas y adjudicando una referencia catastral independiente a cada una de ellas, e incorporando a la Base de Datos la nueva finca resultante con la referencia catastral 6813723VK4861D. – (...) Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales del inmueble, sita en Madrid, (...) de la Dirección General del Catastro, a los efectos de aplicación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que establecen un sistema de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, para que éste incorpore la descripción gráfica georreferenciada de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral. – (...) Cédula urbanística del Ayuntamiento de Madrid. – (...) Recibos de Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de los últimos ejercicios 2014 y 2015, de la Agencia Tributaria de Madrid. – (...) Valoración previa del Bien Inmueble, del solar de (...), acorde con la Sentencia judicial, de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda, de la Comunidad de Madrid. Como se comprueba de la documentación aportada, tanto el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, como la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid reconoce que existen dos referencias catastrales dentro de la misma parcela, una para cada parte de la finca descrita en la sentencia y con diversa titularidad, asignadas a cada uno de los propietarios. Esta división de hecho de la finca viene de antiguo (1972) y resulta claro que el Ayuntamiento no sólo no ha ejercido acciones en contra del mismo, antes bien al contrario, ha asumido la división de hecho de la finca, cargando sus impuestos locales a cada una de las partes de la finca como independientes la una de la otra».

IV

La registradora emitió informe el día 28 de noviembre 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; 64.a) y.b), 143 a 146 y 195 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; 78 y 79 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 18 de agosto de 2009, 8 de enero de 2010, 30 de abril y 17 de octubre de 2014, 17 de abril y 5 y 26 de mayo de 2015 y 16 de enero de 2017.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de un testimonio de sentencia de Juzgado de Primera Instancia en la que se declara disuelta una comunidad y se adjudica a cada uno de los comuneros, por prescripción adquisitiva, la parte que han venido poseyendo a título de dueño público sobre una parcela que constituye una finca registral, que queda dividida en dos parcelas, de 231,24 metros cuadrados y de 114,10 metros cuadrados, respectivamente.

La registradora resuelve suspender la inscripción del documento presentado por no aportarse la correspondiente licencia para la división de la finca o declaración de su innecesaria, de conformidad con los artículos 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y 26.2 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.

La recurrente alega que la sentencia pretende adecuar el contenido del Registro a la realidad, aportando acuerdo de subsanación de discrepancias y de modificación catastral de la Gerencia Regional del Catastro, alterando la información catastral para adaptarla a la Sentencia judicial, verificando la existencia de dos fincas y adjudicando una referencia catastral independiente a cada una de ellas, e incorporando a la Base de Datos la nueva finca resultante con la referencia catastral respectiva. Alega además que esta división de hecho de la finca viene de antiguo (1972) y resulta claro que el Ayuntamiento no sólo no ha ejercido acciones en contra del mismo, antes bien al contrario, ha asumido la división de hecho de la finca, cargando sus impuestos locales a cada una de las partes de la finca como independientes la una de la otra.

Como reconoce la recurrente y hace constar la registradora en su informe, el Ayuntamiento de Madrid ha determinado que no es posible el otorgamiento de licencia de parcelación urbanística para la finca registral número 23.675 del Registro de la Propiedad de Madrid número 12, toda vez que una de las parcelas resultantes, no cumpliría la condición de parcela mínima al tener una superficie de 114,10 metros cuadrados que establece el artículo 3 de la Normativa particular del APR 16.07 «(...)», del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. El citado escrito de fecha 14 de julio de 2016, fue emitido por la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística, Subdirección General de Gestión Urbanística, Departamento de Gestión Privada I del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible.

2. Entrando a analizar la cuestión principal objeto de este expediente, debe afirmarse que, con carácter general, para la práctica de inscripciones de sentencias civiles en las que se exige una previa división o segregación de una finca registral, debe aportarse el correspondiente título administrativo habilitante.

El apartado segundo 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 artículo 143 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid: «1. 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. 2. 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».

El artículo 78 Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, 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, 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 en la exigencia de acreditación de la licencia o declaración de innecesariedad, o bien, cuando se solicite su inscripción por antigüedad, la prueba de ésta, mediante certificación catastral, escritura o certificado municipal, que si es superior al plazo de prescripción de las acciones de restablecimiento de legalidad urbanística permitirá su inscripción, debiendo el registrador comunicar su práctica al Ayuntamiento y al órgano autonómico y dejando constancia en el asiento, en la nota de despacho y en la publicidad que se expida de la finca. Esta actuación registral permitirá al órgano administrativo competente controlar el acto y actuar en consecuencia.

Esta actuación registral será independiente 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. La indivisibilidad de la finca, que como se ha motivado puede derivarse de norma urbanística, ha de ser apreciada por el juez que conozca del proceso declarativo, sin que quepa valorar aquí si la declaración municipal ha de ser uno de los documentos que han de acompañar a la demanda, pues el dictamen de perito, aportado por la parte, no permite en ningún caso estimar cumplida la legalidad urbanística, y sin que competa al registrador ni a esta Dirección General cuestionar la decisión judicial sobre el fondo del asunto o los

hechos considerados probados, por ejemplo, la antigüedad de la parcelación –cfr. sentencia número 500/2012, de 12 diciembre, de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife–.

Pero ello deberá plantearse coherentemente con la naturaleza del procedimiento en que se dicta la resolución judicial –artículo 100 del Reglamento Hipotecario–. Ciertamente no puede desconocerse la propia naturaleza del proceso civil, dirigido a resolver controversias entre particulares y, por ello, de marcado carácter rogado y determinado por el contenido de la demanda, frente al procedimiento administrativo y contencioso administrativo, donde para la satisfacción completa del principio de legalidad, se impulsa de oficio, con mayor alcance en sede probatoria, particularmente mediante las facultades de inspección, como las que tienen atribuidas los órganos con competencias en disciplina urbanística –artículos 190 a 192 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid–.

Ello permite justificar que al margen de la cuestión resuelta en el proceso civil, la sujeción o no del acto documentado a licencia administrativa, como prevé la legislación urbanística de aplicación, y su procedencia, en su caso, deben ventilarse en la instancia administrativa, sujeta a revisión, en su caso, por el orden judicial contencioso administrativo. De igual modo que la decisión administrativa no puede afectar a cuestiones de propiedad y derechos de terceros.

La propia jurisprudencia del Tribunal Supremo ha reconocido la separación de esferas civil y administrativa, sin perjuicio de la aplicación en determinados supuestos del principio de legalidad y unidad del ordenamiento, admitiendo que la decisión del Tribunal del orden civil puede quedar supeditada en su efectividad a la intervención administrativa en forma de autorización o licencia –cfr. la sentencia número 4/2013, de 11 enero, de la Audiencia Provincial de A Coruña–, dado el interés público subyacente en la ordenación que se trata de tutelar –artículo 4 de 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–.

En concreto, la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 29 de marzo de 2010, es clara al afirmar: «es indiscutible, de un lado, que los proyectos de división propuestos por el demandado-recurrente exigían una agrupación registral y posterior segregación de resultado incierto, al precisar en cualquier caso de las correspondientes autorizaciones administrativas urbanísticas, (...), y por ende, no garantizando la decisión judicial, por sí sola, la efectividad de la división proyectada (...)».

Por tanto, tratándose de inscribir un documento judicial en el que se pretende una división o segregación de finca registral, es también exigible, en principio, la acreditación ante el registrador del citado acto administrativo –cfr. Resoluciones de 18 de agosto de 2009, 8 de enero de 2010 y 30 de abril de 2014 y sentencias número 459/2012, de 18 diciembre, de la Audiencia Provincial de Vizcaya, y número 212/2012 de 31 julio, de la Audiencia Provincial de Toledo–.

4. Ahora bien, este Centro Directivo –cfr., por todas, la Resolución de 16 de enero de 2017– 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 una sentencia judicial, en la que se entiende acreditada 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, entendiendo que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella 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”».

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 el artículo 238.1.c) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana–.

Por lo que, a falta de una norma declare expresamente la nulidad radical del acto jurídico de segregación sin licencia –cfr. la 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 prevé al artículo 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–.

Por lo expuesto, debe admitirse la posibilidad de inscripción, en caso de acreditar la antigüedad suficiente de la segregación, según estime probada la sentencia.

5. Sin embargo, en el presente expediente consta una previa declaración municipal que entró a calificar el acto documentado en la sentencia, considerándolo como parcelación sujeta a licencia. En concreto, se trata de documento de fecha 14 de julio de 2016, emitido por la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística, Subdirección General de Gestión Urbanística, Departamento de Gestión Privada I del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible.

Es decir, el Ayuntamiento de Madrid, mediante un escrito de contestación a la solicitud de exención de licencia de parcelación, solicitada por la interesada, manifiesta que cualquier actuación en terrenos que implique parcelación de terrenos queda sujeto a previa licencia de parcelación al suponer una modificación de superficie y linderos, y en relación a la finca objeto de este expediente, se considera sujeta a la previa y preceptiva licencia urbanística por parte de los servicios técnicos del Ayuntamiento y resuelve que no procede la emisión del certificado de innecesariedad de parcelación.

Comprobada la ordenación que corresponde a la ubicación de la finca que se pretende dividir, incluida en el ámbito correspondiente al APR 16.07 «(...)», a la vista de la normativa especial de dicho ámbito y en especial su artículo 3 que establece para la misma y a efectos de parcelación, una superficie mínima edificable de 200 metros cuadrados, el Ayuntamiento de Madrid determina además que no es posible el otorgamiento de licencia de parcelación urbanística para la finca registral número 23.675, toda vez que una de las parcelas resultantes, no cumpliría la condición de parcela mínima.

Por lo que, constando a la registradora la existencia de tal calificación administrativa por el órgano competente en sede de disciplina urbanística, debe rechazarse la posibilidad de inscripción por la vía del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, como resulta directamente de la norma, de modo análogo, para el supuesto en que ya se hubiera incoado, y anotado registralmente, el correspondiente expediente administrativo –cfr. Resolución de 16 de julio de 2013–.

Es cierto que el citado artículo permite la inscripción, sin acreditación de la licencia urbanística, de actos respecto a los cuales se pruebe, a efectos registrales, la antigüedad suficiente para considerar transcurridos los plazos de restablecimiento de legalidad, con comunicación posterior a la Administración, pero ello no prejuzga ni condiciona en modo alguno la competencia del ente local para calificar si el acto en cuestión está o no sujeto a licencia, concederla o denegarla, y estimar o no prescritas las facultades de reposición de legalidad, siempre con las garantías propias del procedimiento administrativo –cfr. artículo 61 de la Ley de suelo estatal–.

Por lo que no será posible la inscripción por la vía del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, aunque se acredite la antigüedad suficiente, por los medios que prevé el precepto, o por sentencia judicial, cuando conste al registrador que el órgano con competencia en disciplina urbanística ha calificado el acto sujeto a licencia, bien por aportarse la respectiva resolución administrativa, bien porque haya promovido una medida cautelar en relación a un expediente de disciplina urbanística que conste registralmente, como prevé el propio precepto al requerir que el registrador compruebe la «inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate».

Las eventuales alegaciones de la recurrente en cuando a la antigüedad de la parcelación, su alta catastral y su posible situación urbanística de fuera de ordenación o asimilado, deberán hacerse, en este caso, ante el órgano municipal competente, en el marco del procedimiento administrativo, no siendo el procedimiento registral el cauce adecuado para discutir el criterio administrativo ya manifestado en relación al acto inscribible.

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