

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14709 *Resolución de 28 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de A Coruña n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don P. I. P. C., como administrador solidario de la entidad «Pernasflorez, SL», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de A Coruña número 2, doña Ana María Raposo Conde, por la que suspende la inscripción de una escritura de segregación y declaración de obra nueva.

Hechos

I

El día 31 de agosto de 2023 se presentaba en el Registro de la Propiedad de A Coruña número 2 una escritura de segregación y declaración de obra nueva autorizada el día 28 de febrero de 2023 por el notario de A Coruña, don José Manuel Lois Puente, con el número 386 de protocolo, acompañada de un escrito firmado el día 31 de agosto de 2023 por el presentante, en el que se indicaba que había sido presentada ante el Ayuntamiento de A Coruña la solicitud del certificado de innecesariedad de la licencia y que, a dicha fecha, el expediente seguía «pendiente de fin de trámite», por lo que no podía aportar dicho certificado. Fue objeto de calificación negativa con fecha 21 de septiembre de 2023.

El día 31 de octubre de 2023 se reintegró la escritura, acompañada de un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, con resultado positivo, de fecha 24 de abril de 2023, con código seguro de verificación, y de una certificación electrónica expedida por don M. J. D. S., secretario general del Pleno del Ayuntamiento de A Coruña, expediente 621/2023/340. A la vista de los nuevos documentos aportados, fue objeto de nueva calificación negativa con fecha 15 de diciembre de 2023.

El día 5 de enero de 2024, el presentante aportaba un informe que se dice firmado digitalmente por el ingeniero de Edificación, don F. B. C., colegiado del Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de A Coruña, y que no contenía ningún código seguro de verificación que permitiera comprobar la autenticidad del mismo; y un escrito suscrito por el representante de la citada entidad, don P. I. P. C. A la vista de los nuevos documentos aportados, fue objeto de nueva calificación negativa con fecha 16 de enero de 2024.

El día 5 de febrero de 2024 fue reintegrada de nuevo la escritura acompañada de los siguientes documentos: informe del Ayuntamiento de A Coruña, de fecha 13 de diciembre de 2023, relativo al archivo del expediente de infracción urbanística 88/89; informe firmado por el ingeniero de Edificación, don F. B. C., colegiado del Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de A Coruña, cuya firma legítima el notario de A Coruña, don José Manuel Lois Puente, y un escrito suscrito por el citado presentante, don P. I. P. C., solicitando la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto del resto de la finca matriz.

La finca registral número 76959, código registral único 15019000362843, figuraba en el Registro de la Propiedad de A Coruña número 2 con una superficie de 953,67 metros cuadrados, sobre la que constaba inscrita una declaración de obra nueva; en la escritura calificada se decía que en la realidad extrarregistral había dos edificios, uno de ellos no

declarado, por lo que se procedía a la declaración de obra nueva de este último, previa segregación de la parte de finca que ocupaba, argumentando no ser necesaria porque, según resulta del procedimiento de ejecución hipotecaria número 171/2017, en el correspondiente edicto de subasta, se reconocía la existencia de otra edificación sobre la misma finca y «que no es objeto de la presente ejecución hipotecaria».

En la escritura se hacía constar que, al no ser objeto de ejecución hipotecaria el edificio, resultaba preciso independizarlo y diferenciarlo del resto de la finca sí ejecutada, para lo que debía segregarse la parcela en que estaba enclavado y proceder a la pertinente declaración de obra nueva, considerando que no resultaba necesaria licencia de segregación al estar ambos edificios perfectamente delimitados catastralmente y satisfacer Impuestos sobre Bienes Inmuebles Distintos, lo que implicaba ese reconocimiento diferenciador por parte de la Administración Pública.

De esta forma, se formalizaba la segregación de un solar edificable de 263 metros cuadrados y se declaraba que sobre la finca segregada existía construido desde el año 1997, y con la pertinente licencia, un edificio que constaba de planta sótano, planta baja, seis plantas altas y otra bajo cubierta, ocupando la totalidad del solar.

Se incorporaba certificación catastral en la que la anterior finca consta como parcela catastral independiente con una superficie de 263 metros cuadrados y con un edificio construido desde el año 1997. Asimismo, se incorporaba licencia concedida el día 25 de septiembre de 1995 que autorizaba la construcción de un edificio compuesto de planta baja de uso comercial, planta primera de uso comercial y vivienda, plantas segunda a sexta destinadas a vivienda y aprovechamiento bajo cubierta de uso comercial. Igualmente, se incorporaba certificado del Concello da Coruña que acreditaba que el edificio obtuvo licencia, pero que fue objeto de expediente de disciplina urbanística iniciado por providencia de fecha 26 de enero de 1999, en el que se ordenó la demolición de lo construido ilegalmente por exceso de altura, que no se cumplió, sin que constase incoado otro expediente al respecto.

En informe emitido el día 1 de septiembre de 2023 por la jefa del Servicio de Intervención de Edificación y Disciplina Urbanística del Concello da Coruña, que también se incorporaba, emitido con motivo de la solicitud de certificación de innecesariedad de licencia de segregación para dividir la finca número 76.959 del Registro, se hacían constar los antecedentes del expediente en cuestión, de los que resultaban que no se obtuvo previamente licencia de parcelación antes de tramitar la licencia de construcción. En el citado informe, se concluía, literalmente, que: «el objeto de la solicitud no guarda relación con ninguno de los supuestos legalmente previstos para declarar la innecesariedad de la licencia. Para dividir la parcela original en dos con el edificio construido en ella, se debe obtener la preceptiva licencia que se tramitará de conformidad con los artículos 352 y siguientes del Decreto 143/2016 porque se aprueba el reglamento que desarrolla la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia. En este caso, según el contenido del informe técnico, se encontró que la segregación no cumple con los parámetros mínimos de parcela establecido en el art. 7.2.2.4, toda vez que una de las parcelas resultantes no cuenta con la superficie requerida para materializar la edificación, como resultado de aplicar las condiciones de ordenación, es decir, la ocupación máxima de la parcela en las plantas superiores».

Se incorporaba también certificado suscrito por ingeniero de edificación en el que hacía constar la existencia del edificio construido y finalizado desde el año 1998, así como del solar sobre el que se asentaba, ocupando toda su superficie, como finca propia e independiente desde que fue construido el edificio.

II

Presentada el día 5 de febrero de 2024 la indicada documentación en el Registro de la Propiedad de A Coruña número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Reintegrada de nuevo el día 5 de los corrientes, acompañada de los siguientes documentos: informe del Ayuntamiento de A Coruña, de fecha 13 de diciembre de 2023

relativo al expediente de infracción urbanística 88/89, según el cual dicho expediente se encuentra archivado; informe firmado por el Ingeniero de Edificación, don F. B. C., colegiado número (...) del Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de A Coruña, cuya firma legitima el notario de A Coruña, don José Manuel Lois Puente, que luego se dirá; y un escrito suscrito por el representante de la citada entidad, don P. I. P. C., solicitando la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto del resto de la finca matriz; ha sido nuevamente calificada, a la vista de los nuevos documentos aportados, dentro del plazo legal, atendiendo a los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho:

La entidad "Pernasflórez, SL" es dueña de la finca registral número 76959, que tiene una superficie de 953,67 metros cuadrados; y segrega de ella una porción de 263 metros cuadrados, sobre la que declara que existe construida desde el año 1997 una edificación; manifestando que como consecuencia de la segregación la finca matriz ve reducida su superficie en la de la segregada.

La escritura que se pretende inscribir fue presentada el día 31 de agosto de 2023, bajo el Asiento 134 del Diario 83, acompañada de un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, con resultado positivo, de fecha 24 de abril de 2023, CSV: (...), del que resulta que la porción segregada, que se corresponde con la catastral (...), tiene superficie gráfica de 263 metros cuadrados, y el resto de finca matriz, que se corresponde con la catastral (...), tiene superficie gráfica de 484 metros cuadrados. Consultados los antecedentes en la Sede Electrónica del Catastro de dichas parcelas catastrales, consta que ambas fincas son fincas independientes desde el año 2021, y que la edificación declarada tiene una antigüedad del año 1997; habiendo sido calificada negativamente con fecha 21 de septiembre de 2023.

El día 31 de octubre siguiente, se reintegra de nuevo, acompañada de una certificación electrónica expedida por don M. J. D. S., secretario general del Pleno del Ayuntamiento de A Coruña, expediente 621/2023/340, de la que resulta que en el edificio cuya obra nueva ahora se declara, se detectó una infracción por exceso de alturas, habiendo tenido lugar la incoación por providencia-resolución de 26 de enero de 1999, expediente 88/99; se ordenó la demolición de lo ilegalmente construido que no se cumplió, habiéndose impuesto una multa, la cual fue abonada; y que no existe incoado otro expediente de disciplina urbanística contra la obra ilegalmente ejecutada en dicho edificio, salvo el indicado 88/1999. Siendo nuevamente objeto de calificación negativa con fecha 15 de diciembre de 2023.

El día 5 de enero de 2024 se reintegra nuevamente, acompañada de un informe que se dice firmado digitalmente por el Ingeniero de Edificación, don F. B. C., colegiado número (...) del Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de A Coruña, y que no contiene ningún código seguro de verificación que permita comprobar la autenticidad del mismo; siendo objeto de calificación negativa de fecha 16 de enero de 2024.

Se acompaña ahora pues certificado de técnico que dice que "el solar sobre el que se asienta el edificio es un solar independiente desde la propia construcción del edificio de aquel de que fue segregado, porque está ocupado por un edificio independiente. Esta independización, realizada cuando fue construido, evidencia que su solar existe como finca propia e independiente desde que se edificó el inmueble en 1998..."; es decir, que esta certificación solo serviría para acreditar la antigüedad de la edificación pero no la actual configuración jurídica de la finca como tal finca independiente, puesto que como dice la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de abril de 2022 citada en las anteriores notas de calificación y la de reiteración: "el caso de la parcelaciones de cierta antigüedad, presenta semejanzas con la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones que acceden registralmente por la vía del artículo 28.4 de la Ley del Suelo, más no pueden equipararse completamente, dada la realidad fáctica que presente la edificación existente y el carácter eminentemente jurídico de la división o segregación, carente en principio de tal apariencia, siendo que como se

dijo en las repetidas notas de calificación y de reiteración de la misma, en el presente caso que nos ocupa, la finca, con la configuración actual, como finca independiente, solo figura en el Catastro desde el año 2021, ya que hasta esa fecha en el Catastro, como sucede todavía en el Registro, había una única finca con la referencia catastral que ahora se asigna a la parcela segregada y que reflejaba la superficie construida de dos edificaciones, una que ya figuraba declarada en el Registro de la Propiedad y la que ahora se declara en la presente escritura, previa segregación de finca.

Por lo que, visto el artículo 150 de la Ley del Suelo de Galicia, que en su apartado 6 establece que “toda parcelación urbanística, segregación o división de terrenos quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el ayuntamiento declarase su innecesariedad”; y en su apartado 7, que “los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos resolución administrativa en que se acredite el otorgamiento de la licencia municipal o declaración de su innecesariedad”; vista la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 28 de abril de 2022, y en el mismo sentido la de 20 de julio de 2020, que sientan el principio de que “la ley del suelo de Galicia exige, para poder inscribir toda división de terrenos, resolución administrativa en que se acredite el otorgamiento de la licencia municipal o declaración de su innecesariedad, por lo que en caso de que hubiese transcurrido el plazo de prescripción de una eventual infracción administrativa y ya no procediese la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, deberá ser en el caso de Galicia el Ayuntamiento quien aprecie si es o no así y emita la correspondiente declaración de que no es necesaria licencia en caso de que efectivamente haya transcurrido dicho plazo y no proceda la adopción de tales medidas”; y mucho más en este caso, se hace necesaria dicha apreciación por parte del Ayuntamiento, ya que la finca con el actual status jurídico de finca independiente que se formaliza por la presente escritura de segregación, solo figura en el Catastro como tal desde el año 2021 en los términos que arriba se dijo.

A la vista de los anteriores hechos y fundamentos de derecho la Registradora que suscribe ha resuelto suspender las inscripciones solicitadas, reiterando la nota de calificación, en cuanto a la segregación, por no aportar la correspondiente licencia municipal o declaración de innecesariedad en el caso de que el Ayuntamiento aprecie efectivamente que ya han transcurrido los plazos para adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística; suspendiéndose también por tanto la iniciación de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, relativa al resto de la finca matriz; y se suspende asimismo la declaración de obra nueva, declarada sobre parcela segregada, por falta de previa inscripción de la segregación de dicha parcela (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo de sesenta días que señala el artículo 323.1º de la Ley Hipotecaria, contados desde la fecha de la última notificación. No se toma anotación de suspensión, dada la prórroga automática del asiento de presentación.

Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana María Raposo Conde registrador/a de Registro Propiedad de A Coruña 2 a día veintidós de febrero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. I. P. C., como administrador solidario de la entidad «Pernasflorez, SL», interpuso recurso el día 5 de abril de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«Los hechos a tener en cuenta son los siguientes:

La sociedad Prefabricados y Construcciones del Barcés. SL, edificó, sobre la finca registral 76.959, del Registro de la Propiedad número dos, dos edificios, uno de los cuales fue formalmente declarado en escritura pública; y otro quedó pendiente de tal declaración; pero fue construido en 1997, con licencia 2001/1993, teniendo su propia cimentación independiente, ocupando la totalidad de la parcela o solar sobre el que se asienta, siendo la manzana de casas de la que forma parte, en la calle (...) de A Coruña, una zona perfectamente consolidada de la ciudad. No estamos hablando, pues, de dar origen a un núcleo de población o de una zona verde o nada similar. Se trataba de un solar edificable (por eso se concedió licencia de obra), si bien, por pertenecer entonces a la misma sociedad ambos edificios, y destinarlos al arrendamiento, ni fue preciso para ella la declaración de obra nueva, ni su independización registral, por cuanto físicamente sí constituían ya fincas independientes. Nada tienen en común un edificio con otro, ni el subsuelo, ni en el suelo, ni en el vuelo. Son dos edificios distintos, sobre dos parcelas distintas, con fachadas a dos calles distintas, si bien la finca originaria, perteneciente al mismo propietario, era única.

El primer aspecto que urge recalcar, conforme a lo dicho, es que la realidad física (cuyo reflejo registral se pretende), es que se trata de un edificio independiente, sin nada en común con el resto del terreno, y con el otro inmueble.

El informe del Concello de A Coruña, de 1/09/2023, en su antecedente de hechos, reconoce paladinamente “que debería de dictarse acto administrativo autorizando la licencia de segregación en cuanto a la finca registral 76.959 que comprende dos inmuebles, las parcelas catastrales (...), que es actualmente el edificio sito en la C/ (...), y el resto de la finca matriz.”

Frente a la situación de Prefabricados y Construcciones del Barcés SL, Pernasflorez SL, tiene la necesidad imperiosa de separar registralmente ambos inmuebles.

Configurarlos como objetos diferentes resulta para ella esencial, pues uno, (el primeramente declarado), ha sido objeto de ejecución hipotecaria; y, el segundo, (el que aquí nos concierne), no. El juez ante el que se sigue el procedimiento de ejecución hipotecaria 171/2017, al dictar el decreto de fecha 23 de junio de 2021, en su hecho noveno dice literalmente lo siguiente: “Noveno. Contra el Decreto de 7 de septiembre de 2020 se interpuso por Pernasflorez, SL recurso de revisión el cual fue desestimado por auto de 22 de diciembre de 2020 en el que se acordó no haber lugar a la revisión ni a la declaración de nulidad pretendida, habiéndose acordado, en el fundamento jurídico quinto de ésta última resolución incluir en el edicto de subasta, en el apartado ‘información sobre cargas, ocupantes y estado actual del bien subastado’, que sobre el resto del terreno otra edificación construida, con posibles arrendatarios, que no ha accedido al Registro de las (sic) Propiedad y que no objeto de la presente ejecución hipotecaria.” (...)

Evidentemente, si el juez ha entendido que esta edificación no es objeto de ejecución hipotecaria, es porque constituye una finca distinta de la ejecutada, una propiedad “separada”, otro inmueble. Y esta realidad extraregistral es la que pretendemos hacer concordar con el registro.

Por ello la sociedad que represento acudió al notario para, previa segregación del Solar sobre el que el edificio se asienta (que por imperativo arquitectónico, es total y absolutamente independiente del resto del solar), efectuar en ella la declaración de obra nueva.

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad, fue objeto de calificaciones sucesivas, pidiéndonos una serie de requisitos complementarios que hemos ido aportando.

Tras esos documentos complementarios, la única cuestión discutida es si cabe o no segregar por antigüedad el solar que ocupa el edificio orientado a la calle (...) La registradora entiende que no, en tanto no presentemos (eso, al menos, colijo de su calificación), una licencia municipal de segregación o resolución que acredite su innecesariedad.

Hemos acudido al Ayuntamiento de A Coruña a solicitar el segundo documento. y, pese a la antigüedad de la obra, el único certificado que se nos ha expedido es el que hemos acompañado al Registro, del que resulta patente que no existe ya ningún expediente de reposición de la legalidad urbanística, pues el que se apertura en su día, (por temas de volumen edificable), caducó.

Es decir, el documento administrativo acompañado evidencia que el Concello conoce la existencia del edificio (pues ha dado licencia de obra, como reconoce el propio certificado), está habitado desde hace más de veinticinco años. y cuenta con todos los servicios –agua, luz, basuras, etc.–). En realidad. con el otorgamiento de la licencia de construcción se está llevando a cabo la segregación. Es más, el Ayuntamiento en 2003 asume la existencia de dos parcelas al dar la licencia al edificio de F. R. O., pues lo hace sobre una parcela de 478,28 metros cuadrados (no los 953 metros cuadrados de la totalidad de la finca). La licencia urbanística consta en la escritura de obra nueva número 3722/2005, de fecha 1/12/2005, ante el Notario Sr. Lois Puente, inscrita en fecha 3/10/2008. Incluso, en la Memoria del proyecto de construcción aprobado por el Ayuntamiento, se dice. literalmente: “en la fecha actual, se encuentra construido, de acuerdo con la pertinente Licencia Municipal de Obras concedida en fecha de 25 de septiembre de 1.995 por la Comisión de Gobierno Municipal, un edificio de comerciales y viviendas, en una parcela con fachada a (...) y a la C/ (...), en la misma manzana que la parcela objeto del presente proyecto y colindante con ésta”, que actualmente es el edificio de Calle (...), siendo innecesario por tanto pedir licencia de segregación porque ya a asumió el Ayuntamiento en 2003.

La realidad fáctica, consiguientemente es que existen dos edificios, cada uno perfectamente acorde con la legalidad urbanística, ya que se han construido con licencia, y no cabe, además, al haber transcurrido casi treinta años desde su construcción adoptar medida alguna de reposición de la legalidad si acaso no lo estuvieran; y tiene cada uno su correspondiente referencia catastral propia.

Es verdad que la referencia catastral individualizada es del año 2021; pero lo es porque antes, al no ser necesaria, no se había solicitado. Cuando fue preciso –por razón de la ejecución hipotecaria– configurar ambas parcelas como catastralmente diferentes, dado que físicamente ya lo eran, se solicitó el alta catastral y se obtuvo sin problema alguno.

Desde entonces, existen dos impuestos de bienes inmuebles que cobra el Concello de A Coruña, quien no ha opuesto inconveniente alguno a ello. Evidentemente, la certificación municipal incorporada evidencia que tampoco hay procedimiento alguno de reposición de la legalidad urbanística.

De todo ello, a nuestro juicio, resulta palmario que si hubiera habido nunca algún tipo de inconveniente urbanístico para que las dos parcelas pudieran edificarse o separarse (porque al edificarse, evidentemente, han sido arquitectónicamente separadas), tal inconveniente estaría ya salvado por la prescripción.

Desde 1997 existen dos edificios distintos, cada uno con su propia cimentación. separados no sólo en cuanto al suelo, (como ocurriría en cualquier otra segregación de facto), sino también en vuelo y en subsuelo. Han transcurrido ¡veintisiete años! y el Concello, que abrió un expediente por infracción urbanística en 1999, (como resulta de la certificación acompañada), aunque no por la separación de ambos espacios físicos, lo ha dejado caducar. Está claro, hoy, que todo plazo para una hipotética reposición de la legalidad urbanística ha transcurrido y que ya no caben medidas de restablecimiento (si, repito, hubiera habido algún tipo de infracción). El edificio, como cosa independiente,

está incorporado a nuestro patrimonio de modo definitivo y puede, en consecuencia, configurarse registralmente como lo que es, un edificio independiente.

Por ello entendemos que a nuestro caso le resulta aplicable la doctrina que la DG, con todo acierto y en defensa de la libertad y la seguridad jurídica, ha ido sentando desde su resolución de 17 de octubre de 2014.

Por ello basamos nuestro recurso en los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

En primer lugar la doctrina sentada por la resolución citada.

Como es sabido, se trataba de la elevación a público de un documento privado de segregación y venta (fechado en el año 1974). A la escritura se acompañaba una certificación municipal, conforme a la cual: “la referida parcela catastral consta segregada con su configuración actual desde el catastro de 1986, no se ha podido localizar en los archivos municipales la Resolución de licencia, no obstante por el tiempo transcurrido la posible infracción estaría prescrita”.

La DGRN, después de considerar que la legislación urbanística aplicable (en el caso, la de Madrid) no contempla la certificación de innecesiedad, considera que la certificación administrativa que declara que ha transcurrido el plazo para la posible reposición de la legalidad urbanística es suficiente para la inscripción.

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

5. En consecuencia, debemos estimar que tal certificado municipal, con las circunstancias concurrentes en el presente caso, habilita y permite la práctica registral de una concreta segregación, efectuada extra registralmente, de modo fehaciente, en fecha determinada y sobre un tipo de suelo, que, mediante la concurrencia conjunta de todos esos factores, determina la prescripción, no sólo de la posible infracción urbanística, sino, lo que es más relevante a efectos registrales, de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística potencialmente infringida.”

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

De modo análogo, ambas vías jurídicas han de ser también posibles, y los son legalmente, respecto de otros actos o usos del suelo, menos invasivos que la edificación, como el que supone efectuar una división o parcelación de aquél, si concurriera el mismo fundamento conceptual y legal, es decir, que se trata de actos de división o segregación de fincas respecto de los cuales ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su reagrupación forzosa, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, y todo ello, lógicamente, sin perjuicio de lo dispuesto en materia de régimen de unidades mínimas de cultivo por el Título II de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, que habrá de ser observado en cualquier caso, en especial el contenido de los artículos 24 y 25, sobre nulidad de determinados actos de segregación o división de terrenos y sus excepciones.

Esa analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, ha de aplicarse

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

Entendemos que nuestro caso es enteramente similar al resuelto. Y la posibilidad que tan acertadamente ha reseñado la resolución (que si prescribe lo más, la edificación, tiene que prescribir lo menos, la segregación), está plenamente aceptada hoy por un texto legislativo como es la Ley del Suelo de Andalucía en su artículo Artículo [sic] 174, que proclama: ‘Efectos de la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

1. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico, y lo es sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado.

2. En el caso de parcelaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo, la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprenderá la edificación y la parcela sobre la que ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con los linderos existentes, debiendo constar reflejados estos extremos en la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

Este régimen también será de aplicación a las parcelas sobre las que existan edificaciones irregulares para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 153.1 que se encuentren sobre parcelaciones con título habilitante declarado nulo, sin perjuicio de las resoluciones judiciales que. en su dicten en ejecución de sentencias.”

O sea, que no sólo queda incorporado al patrimonio del titular y puede por tanto inscribirse a su nombre el inmueble, sino también el terreno sobre el que se enclava. En el mismo sentido. la Resolución DGRN de 15 de febrero de 2016, relativa a la división de un local en régimen de división horizontal en dos. Evidentemente, si una división material de local, acto interno y no ostensible, permite su configuración como fincas independientes, con un certificado técnico que acredite este extremo, mucho más debe permitirlo la configuración de dos edificios de siete plantas de altura, orientados a dos calles diferentes. y que llevan contruidos desde hace casi treinta años.

Es evidente que si lo menos es admisible, lo más también. Y si en el caso de una finca no edificada, el problema de la ostensibilidad de la segregación, al efecto de computar el plazo de prescripción de la posible infracción urbanística, es exigir un elemento físico de separación suficiente para individualizar la finca, ¿qué mayor acto ostensible que construir un edificio de siete plantas? El Código Civil reconoce el derecho del propietario de cerrar o cercar su finca por medio de “paredes, zanjas. setos vivos o

muertos. o de cualquiera otro modo” (artículo 388). Con este acto de dominio, se patentizan los linderos de la finca.

Pues bien, cuando se edifica un inmueble de siete plantas, con un sótano, plenamente independiente en subsuelo, suelo y vuelo de otro cualquiera, esa voluntad de separación no es que sea ostensible, es que resulta apabullantemente notoria.

Entendemos, pues, que si la DG admite que sea inscribible la configuración como fincas independientes, sin necesidad de licencia urbanística, de dos elementos de una propiedad horizontal, surgidos de su división física, mucho más tiene que admitir que se puedan separar y configurar como independientes, dos edificios netamente distintos, orientados a dos calles diferentes, y que nada tienen en común.

La Resolución DGRN de 1 de junio de 2018, ha perfilado su doctrina puntualizando la diferencia entre la segregación como acto librario formal, frente al carácter ostensible que tiene la edificación, señalando: “el diferente tratamiento entre las edificaciones o elementos integrantes de las mismas y las parcelaciones o divisiones de cierta antigüedad pues éstas, según se razona, si bien presentan 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, sin embargo, 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.”

En nuestro caso, la resolución administrativa aportada evidencia el reconocimiento por parte del Concello de A Coruña, que el edificio cuyo solar es objeto de segregación y obra nueva, está perfectamente definido, pues la superficie no ocupada por la edificación es hoy un vial.

Luego la coincidencia entre el solar y el edificio es plena, la ostensibilidad de uno y otro, patentes. La inexistencia de expediente de reposición de legalidad urbanística consta acreditada por el certificado del Secretario del Ayuntamiento y, evidentemente, el edificio se ha levantado con licencia, está en una calle pública, en zona urbana consolidada, y plenamente incorporado al patrimonio del titular.

El propio juzgado en que se lleva a cabo la ejecución hipotecaria de la finca registral 76.959 ha reconocido paladinamente que es un edificio distinto al que es objeto de ejecución, al excluirlo de ésta. Por ello entendemos perfectamente ajustada a derecho la inscripción del mismo como finca independiente.

También entendemos que concurre identidad de razón con nuestro caso en el resuelto por la Rs. de 19 de octubre de 2020. Pues se aportaba un certificado municipal, expedido por la secretaria, con el visto bueno del alcalde, en el que, si bien se denegaba la licencia de segregación, por no ajustarse a las normas de planeamiento vigente (faltaba un metro para la superficie mínima), se reconocía que dicha segregación, se había realizado materialmente antes de la entrada en vigor de dichas normas. La DG señala que “podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal 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, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo... En el presente expediente se pretende la inscripción de una escritura otorgada el día 17 de octubre de 1978, y se acompaña certificado en el que se señala por parte del Ayuntamiento que no consta ninguna licencia de segregación relativa a la finca, no consta expediente en materia de disciplina urbanística, más reconociendo que en la cartografía catastral desde el año 1976, se refleja catastralmente que la finca es una única finca catastral y con los linderos y formas actuales, por lo cual la parcela era anterior a la aprobación de las NNSS, si bien no consta segregada registralmente, por lo que se entiende que la división

de la parcela es anterior a las NNSS, aunque registralmente no se inscribió y forma parte de la registral número 3.881 de Registro de la Propiedad de Pinto. No obstante, el Ayuntamiento adoptó el acuerdo de denegar la licencia de segregación solicitada ahora por no cumplir la parcela denominada resto de finca matriz, con las alineaciones oficiales estipuladas en las NNSS... Esta conclusión viene apoyada en el análisis gráfico resultante de la documentación obrante en el expediente administrativo. en la que cabe apreciar la configuración independiente de la parcela correspondiente a C/ (...) ya en el año 1976, de forma idéntica a la actual cartografía catastral, y la afectación de la parcela de su lindero izquierdo por la apertura de la Calle (...). Por lo que procede revocar el defecto en el sentido de que el título administrativo aportado se estima suficiente para amparar la inscripción independiente de la porción segregada ya existente en la realidad más sin que proceda practicar actualización alguna en cuanto al resto la finca matriz. conforme al artículo 47 del Reglamento Hipotecario”.

En nuestro caso, se reconoce implícitamente por la certificación administrativa, que no hay expediente alguno de reposición de la legalidad urbanística; y que la edificación es de 1997, luego cualquier plazo de prescripción ha transcurrido.

La Rs. de 28 de abril de 2022, ponderaba la diferencia entre el supuesto de hecho de una edificación (cuya apariencia física en patente y notoria), con la segregación o independización de dos parcelas distintas (que puede ser más incierta): “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 ello, la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo a los actos de división o segregación debe ser matizada diferenciando entre los actos relativos a edificaciones o elementos integrantes de edificaciones y los actos afectantes al suelo, la parcelación propiamente dicha. Son estos últimos a los que se refiere la doctrina de la Resolución de 17 octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015 y la más reciente de 19 de febrero de 2018, 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 estatal de suelo –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 municipal 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, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.”

Pues bien, en el caso que sometemos a la consideración de la Dirección General, se da el Supuesto de edificación consolidada, construida con licencia, cuyo suelo está plenamente independizado del resto (como evidencia, además del sentido común, la certificación del técnico que se ha acompañado al Registro), y respecto al que ya no cabe medida alguna de restablecimiento de legalidad, pues no existe ningún expediente de reposición de la legalidad urbanística vigente. El edificio ocupa la totalidad de la parcela, constituye un todo con ella, está en una calle de la ciudad, cuenta con todos los servicios urbanos y no causa alteración alguna en el planeamiento, al haber sido construido con la pertinente licencia, y no caber, por último, si hubiera habido al construirlo cualquier tipo de irregularidad urbanística, medida alguna de restablecimiento de la legalidad.

En suma, si las normas jurídicas tienen que ser interpretadas en función de su finalidad, y las que restringen la libertad y la propiedad, ceñidas a su ratio, está claro que la segregación de la parcela que el edificio ocupa no puede entenderse contraria al planeamiento, ya que no se trata de conseguir una parcelación ilegal que pueda dar origen a un núcleo de población al que después haya que dotar de los servicios necesarios.

Estamos en presencia de un solar urbano, en una calle de la población perfectamente trazada, con todos los servicios (aceras, agua, luz, abastecimiento y evacuación de aguas, recogida de basuras, etc.), por lo que ningún inconveniente ni perjuicio se causa al orden administrativo ni urbanístico simplemente porque el Registro de la propiedad configure como finca independiente, lo que de facto es un edificio independiente.

Otro argumento más en el sentido de primar la realidad física, sobre la hipotética configuración jurídica, sería el supuesto de hecho de la STSJ Cat, 2420/2016, en que sobre una única parcela registral, se habían construido tres edificaciones independientes, configurándolas como tres fincas de una propiedad horizontal única, al no permitirse su edificación separada. Pese a ello el tribunal entiende que son tres fincas distintas y no sujetas a la normativa de la propiedad horizontal. En suma, se reconoce la realidad extraregstral, el hecho como determinante del derecho.

En el caso que sometemos a la consideración de la DG se ha producido un acto de parcelación “de hecho” con la construcción de dos edificios independientes, que agotan la totalidad del terreno. Según doctrina reiterada de los tribunales de justicia, resulta evidente que la consumación del acto de parcelación se produce al mismo tiempo que la terminación de las edificaciones, con lo que, acreditada la finalización de las obras por cualquiera de los medios previstos en el artículo 28.4 CS, queda acreditada necesariamente la consumación de la parcelación, a efectos de determinar el dies a quo de las acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de la división de terrenos. Tal día acaece en el año 1997, con lo que ha decaído toda posibilidad de impedir que pueda configurarse cada edificación como, lo que es, un objeto jurídico independiente, y obtener así su reflejo registral.

Por todo ello solicitamos se revoque la calificación de la Ilma. Sra. Registradora del Registro número 2 de A Coruña, y se ordene la inscripción de la escritura autorizada por el Notario Sr. Lois Puente».

IV

Notificada la interposición del recurso al notario de A Coruña, don José Manuel Lois Puente, como autorizante del título calificado, realizó las siguientes alegaciones mediante escrito de fecha de 15 de abril de 2024:

«Primero. Que la concesión de licencia implicó la consideración de solar de la parcela, y por tanto su “autonomización”, su independización, de facto. El titular entonces de la finca originaria podría haberla segregado sin problema urbanístico alguno. Luego, si antes podía, también puede ahora.

Segundo. Que al ser la parcela solar, la norma prohibitiva vigente cuando el edificio se construyó, respecto a la parcelación, no le era aplicable. Únicamente se prohibían las segregaciones cuando podían dar origen a un núcleo de población. Luego si ya estaban tales parcelas en un núcleo de población y eran directamente edificables, podían segregarse, como reconocía la doctrina, sin necesidad de autorización administrativa alguna.

Tercero. Que aunque todo esto no fuera correcto (que lo es), habiéndose producido la segregación de facto, perfectamente perceptible por los sentidos, manifestada al exterior por la construcción de un edificio con cimentaciones propias, con paredes delimitadoras propias, sin tener elemento alguno común con el resto de la parcela, edificado con licencia, acreditada su terminación en 1997, requetecumplidos todos los plazos de prescripción de cualquier posible infracción urbanística, al no existir expediente

urbanístico alguno respecto al inmueble, resultaría aplicable la doctrina que en aras a la seguridad jurídica (bien constitucionalmente salvaguardado), ha sentado la propia DG respecto al 28.1 de la vigente Ley del Suelo.

Por todo ello, comparte la opinión de la entidad recurrente y entiende que procede revocar la calificación.»

V

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 21 de la Ley Hipotecaria; 11.2 y 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; 150 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia; 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; 98 del Reglamento Hipotecario; 352 y siguientes y 368 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de octubre de 2014 y 19 de febrero de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de octubre de 2020, 28 de abril de 2022, 10 de abril de 2023 y 15 de febrero de 2024.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de una escritura de segregación y declaración de obra nueva en la que concurren las siguientes circunstancias:

– sobre la finca registral ya consta inscrita una declaración de obra nueva y en la escritura ahora calificada se dice que en la realidad extrarregistral había dos edificios, uno de ellos no declarado, por lo que se procede a la declaración de obra nueva de este último, previa segregación de la parte de finca que ocupa.

– en la escritura se hace constar que al no ser objeto de ejecución hipotecaria el edificio resulta preciso independizarlo y diferenciarlo del resto de la finca sí ejecutada, para lo que debe segregarse la parcela en que está enclavado y proceder a la pertinente declaración de obra nueva, considerando que no resulta necesaria licencia de segregación al estar ambos edificios perfectamente delimitados catastralmente y satisfacer impuestos de bienes inmuebles distintos, lo que implica ese reconocimiento diferenciador por parte de la Administración Pública.

– de esta forma, se formaliza la segregación de un solar edificable de 263 metros cuadrados y se declara que sobre la finca segregada existe construido desde el año 1997, y con la pertinente licencia, un edificio que consta de planta sótano, planta baja, seis plantas altas y otra bajo cubierta, ocupando la totalidad del solar.

– se incorpora también certificado suscrito por ingeniero de edificación en el que hace constar la existencia del edificio construido y finalizado desde el año 1998, así como del solar sobre el que se asienta, ocupando toda su superficie, como finca propia e independiente desde que fue construido el edificio.

El recurrente alega que se trata de un edificio independiente, sin nada en común con el resto del terreno, y con el otro inmueble; Que, del certificado expedido por el Ayuntamiento de A Coruña, resulta patente que no existe ya ningún expediente de reposición de la legalidad urbanística, pues el que se abrió en su día (por temas de volumen edificable) caducó; Que, con el otorgamiento de la licencia de construcción, se está llevando a cabo la segregación; Que la referencia catastral individualizada, aun del

año 2021, cuando fue preciso –por razón de la ejecución hipotecaria– configurar ambas parcelas como catastralmente diferentes, dado que físicamente ya lo eran, se solicitó el alta catastral y se obtuvo sin problema alguno. Desde entonces, existen dos Impuestos sobre Bienes Inmuebles que cobra el Concello de A Coruña, que no ha opuesto inconveniente alguno a ello, y Que la certificación municipal incorporada evidencia que tampoco hay procedimiento alguno de reposición de la legalidad urbanística.

De todo ello resulta, a su juicio, que si hubiera habido algún tipo de inconveniente urbanístico para que las dos parcelas pudieran edificarse o separarse (porque al edificarse, evidentemente, han sido arquitectónicamente separadas) tal inconveniente estaría ya salvado por la prescripción, citando la doctrina de este Centro Directivo por considerar que se ha producido un acto de parcelación «de hecho» con la construcción de dos edificios independientes, que agotan la totalidad del terreno.

2. Entrando a analizar el fondo del asunto, procede recordar aquí la doctrina definida por este Centro Directivo –cfr. Resolución de 14 de julio de 2020 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública– en materia de inscripción de actos de división o segregación de fincas y el cumplimiento de la legalidad urbanística, en los conflictos de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro de la Propiedad 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 la misma o que, exigiéndola, no resulta acreditada, pero puede considerarse prescrita la facultad de restablecimiento de legalidad urbanística, al menos, a efectos registrales –cfr. Resolución de 7 de marzo de 2017, por todas–.

Esta Dirección General en su Resolución de 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”».

Esta doctrina fue 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 con 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, artículo 257.1.c) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell–.

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 del 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 aquel 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 ello, la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo a los actos de división o segregación debe ser matizada diferenciando entre los actos relativos a edificaciones o elementos integrantes de edificaciones y los actos afectantes al suelo, la parcelación propiamente dicha.

Son estos últimos a los que se refiere la doctrina de la Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015 y la más reciente de 19 de febrero de 2018, 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 estatal de Suelo – 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 municipal 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, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

3. Respecto al título administrativo habilitante de la inscripción, este Centro Directivo –vid. Resoluciones citadas en «Vistos»– ha estimado suficiente, la declaración administrativa municipal 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, lo que exige analizar caso por caso el contenido del documento municipal aportado, mas no puede ser identificado necesariamente con la licencia, legalización o la declaración de innecesariedad de licencia, por el propio supuesto de hecho del que tratamos, parcelaciones ya existentes en la realidad, en sentido jurídico y material, reconocida su existencia y validez por la propia Administración y que, sin embargo, no cumplen las prescripciones del planeamiento vigente para obtener licencia, tratándose de un supuesto contemplado en diversas normas particulares que pueden encontrarse en la normativa autonómica y local –v.gr. el artículo 410.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, si bien, por vinculación a la edificación en situación asimilada a fuera de ordenación, o el concepto de «parcela histórica» del artículo 11.1.4 del Plan General de Ordenación Urbana Córdoba, el artículo 6 de la Orden de la Comunidad de Madrid 701/1992 o el artículo 4.1.7 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza–.

No debe desconocerse el carácter dinámico del planeamiento en relación con la realidad existente y la necesidad de arbitrar una solución a aquellos propietarios de

fincas válidamente formadas en su momento y que sin embargo no cumplen con los requisitos de parcela actuales, lo que afecta tanto a fincas inscritas como no inscritas, siendo la de éstas últimas la posición que se trata de tutelar permitiendo su acceso al Registro y su plena incorporación al tráfico jurídico sin desconocer su particular situación urbanística.

De ningún modo puede entenderse que se defienda la inscripción de divisiones o segregaciones ilegales o sin licencia, pues se exige en todo caso un título administrativo habilitante que permita deducir el reconocimiento expreso por parte de la Administración de la parcelación ya existente, o, en términos del artículo 26 de la Ley de Suelo estatal 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».

4. En el presente expediente, el interesado para pretender la inscripción de la escritura de segregación argumenta que la parcela resultante ya se encuentra segregada de hecho como consecuencia de los actos de edificación autorizados y la realidad física de la misma, ya reconocida a efectos catastrales y fiscales. Incluso aporta un certificado técnico que acredita el carácter consolidado e independiente de la misma desde que fue construido el edificio.

Sin embargo, en el presente expediente no resulta acreditado un pronunciamiento explícito del órgano con competencia urbanística que implique un reconocimiento del carácter consolidado e independiente de la parcela en los términos que resultan de la doctrina reiterada de esta Dirección General, sin que pueda considerarse suficiente a estos efectos el contar con la licencia de obras.

De hecho, en el informe emitido el día 1 de septiembre de 2023 por la jefa del Servicio de Intervención de Edificación y Disciplina Urbanística del Concello da Coruña, e incorporado a la escritura, se concluye literalmente que no concurre ninguno de los supuestos legalmente previstos para declarar la innecesariedad de la licencia y que para dividir la parcela original en dos con el edificio construido en ella, se debe obtener la preceptiva licencia tramitada de conformidad con los artículos 352 y siguientes del Decreto 143/2016.

Por tanto, a los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley de Suelo estatal, en relación con el artículo 150 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, debe acreditarse el correspondiente título administrativo habilitante, en los términos que se han expuesto anteriormente, siendo competencia municipal el valorar la procedencia de la segregación o el reconocimiento de su existencia, por lo que las alegaciones que el interesado pueda plantear en defensa de su derecho deben ventilarse ante el órgano municipal competente.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 28 de junio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez