

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

9915 *Resolución de 16 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Álora, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y venta.*

En el recurso interpuesto por don V. M. G. G., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Álora, don Antonio Gallardo Piqueras, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y venta.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Málaga, don José Andrés Navas Hidalgo, el día 3 de diciembre de 2002 con el número de protocolo 1.594, doña M. D. R. C. procedió a segregar una finca de regadío de 2.500 metros cuadrados de la finca..., registral 10.247, para, en el mismo acto, vender la finca segregada a doña M. A. G. C. En el expositivo III de la escritura hace constar el notario autorizante que «no me aportan los comparecientes la preceptiva licencia municipal para la segregación contenida en la presente escritura o certificación acreditativa de no ser precisa dicha licencia. Yo, el notario, les advierto que la plena eficacia de la presente escritura queda sujeta a la presentación de uno u otro documento y que la presente no podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad hasta que se aporte dicho documento. No obstante, las partes insisten en el otorgamiento de la presente».

II

Del Registro de la Propiedad, resulta que la finca 10.247 del término municipal de Cártama se halla gravada, en lo que ahora interesa con nota extendida al margen de la anotación letra B, que copiada literalmente es como sigue: «Por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cártama, en sesión celebrada el día 6 de febrero de 2006, se ha acordado la reposición de la realidad física alterada en cuanto a esta finca a su estado originario por parte de don J. D. T. y doña M. D. R. C., por presunta parcelación ilegal, y se ha ordenado la restitución de la legalidad urbanística vulnerada en el expediente número 05/146 DU, mediante la demolición de las obras realizadas que se declaran ilegalizables por ser incompatibles con la ordenación urbanística vigente, consistente en la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa de las fincas que han sido objeto de dichos actos de previa parcelación, en la forma que se determine reglamentariamente. Así resulta de certificado expedido en Cártama, el día 20 de octubre de 2009, por doña C. R. R., secretaria del Ayuntamiento de Cártama, con el visto bueno del Sr. Alcalde, en el que se transcribe literalmente el acuerdo antes indicado, y de otro certificado expedido día 30 de octubre de 2009, por la referida secretaria, con el visto bueno del Sr. Alcalde, en el que se hace constar que con fecha 29 de octubre de 2009 ha sido emitido informe por el asesor jurídico municipal, por el que se informa que vista la documentación obrante en el indicado expediente, se puede comprobar que éste ha sido resuelto por la Junta de Gobierno Local y dado que no consta la existencia de recurso potestativo de reposición ni contencioso-administrativo, en el plazo establecido por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la resolución del citado expediente es firme. Álora, a 18 de noviembre de 2009».

III

Se presentan a inscripción copia auténtica de la referida escritura junto con: instancias de 10 de enero y 5 de febrero de 2013 de don V. M. G. G. por las que se solicita que las fincas que se formen por segregación de la registral 10.247 de momento arrastren la carga referida en el apartado anterior hasta que se resuelva el expediente registral iniciado para su rectificación; e instancia de 15 de marzo de 2013 suscrita también por don V. M. G. G. a la que se acompaña decreto del alcalde de Cártama U 98/2013, de 6 de marzo de 2013 en relación a los expedientes 02/121 D. U., 431/02 VU, y 05/146 D. U. por el que, tras hacerse constar –entre otros extremos– que según informe del arquitecto técnico municipal se solicitó licencia para la segregación de varios lotes sobre la finca matriz 10.247 de acuerdo con el expediente 431/02 VU lo cual fue denegado al existir indicios de parcelación urbanística, se resuelve rectificar el error material detectado en la tramitación del expediente 05/146 D. U. en el sentido que el mismo refiere a la finca registral 16.231 en vez de a la registral 10.247, la cual fue en realidad objeto del expediente de reestablecimiento de legalidad urbanística 02/121 DU que concluyó con resolución de 31 de marzo de 2003 ordenando la realización de operaciones de restauración física de la finca y que por omisión no se presentó en el Registro de la Propiedad.

El registrador extiende la siguiente nota de calificación: «El procedimiento registral identificado con el número de entrada 48.898/2012, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, por don V. M. G. G., de los documentos que obran en dicho procedimiento, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes. El documento objeto de la presente calificación, escritura otorgada ante el notario de Málaga, don José Andrés Navas Hidalgo, el día 3 de diciembre de 2002, protocolo 1.594, fue presentado por don V. M. G. G. a las 9:15 horas del día 19 de febrero de 2010, asiento 1.315 del diario de presentación número 126, habiendo obtenido calificación desfavorable con fecha 22 de marzo de 2011. Dicho título ha vuelto a ser presentado por don V. M. G. G. a las 16:38 horas del día 5 de septiembre de 2012, asiento 679 del diario de presentación número 134. Con fecha 18 de septiembre de 2012, el asiento de presentación del documento calificado, por referirse a la misma finca comprendida en los documentos presentados con anterioridad (cancelación de embargo, segregación y venta y otra segregación y venta), bajo los asientos 676, 677 y 678 del diario 134, se prorrogó hasta transcurridos quince días, a contar desde el despacho del documento a que se refiera aquel asiento o desde su caducidad. Con fecha 11 de enero de 2013 se aportó instancia suscrita por don V. G. G., en Málaga, de fecha 10 de enero de 2013. Con fecha 6 de febrero de 2013 se aportó otra instancia suscrita por don V. G. G., en Málaga, de fecha 5 de febrero de 2013. Con fecha 18 de marzo de 2013 se aportó otra instancia suscrita por don V. G. G., en Málaga, de fecha 15 de marzo de 2013. Con fecha 3 de abril de 2013 el presentante del último de los títulos presentados con anterioridad al calificado desistió del mismo en instancia privada. Por lo cual, queda sin subsanar el defecto señalado en la nota de calificación de fecha 22 de marzo de 2011, por lo que se acuerda reiterar la misma, acompañándose copia de ella. Notifíquese al presentante y al notario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Áhora, a ocho de abril de dos mil trece. (Firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)». La nota de calificación reiterada y que se adjunta copiada es del siguiente tenor: «Visto por el registrador de la Propiedad de Áhora y su distrito hipotecario, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 35.789/2011, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, por don V. M. G. G., de los documentos que obran en dicho procedimiento, en virtud de solicitud de inscripción. El documento objeto de la presente calificación, escritura otorgada ante el notario de Málaga, don José Andrés Navas Hidalgo, el día 3 de diciembre de 2002, protocolo 1.594, acompañada de escritura de capitulaciones matrimoniales, otorgada ante el notario de Málaga, don Francisco José Torres Agea, el día 9 de julio de 2001, protocolo 1.469, fue presentado

por don V. M. G. G. a las 9:15 horas del día 19 de febrero de 2010, asiento 1.315 del diario de presentación número 126, habiendo obtenido calificación desfavorable con fecha 8 de marzo de 2010 (habiéndose acordado con igual fecha, notificar al Ayuntamiento de Cártama la operación realizada, acompañando a dicha notificación copia de la escritura presentada, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 79 del Real Decreto 1.093/1997, 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). Habiéndose subsanado el defecto señalado como tercero, al haber transcurrido el plazo de cuatro meses a que alude el citado artículo 79 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, sin que en este Registro se haya recibido del Ayuntamiento de Cártama acuerdo adoptado, previa audiencia de los interesados, en el que se afirme la existencia de peligro de formación de núcleo de población o de posible parcelación ilegal y/o en el que se incoe expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, con fecha 30 de julio de 2010 se acordó mantener los efectos de la citada nota de calificación de fecha 8 de marzo de 2010 al no haberse subsanado el defecto señalado como segundo, dado que no se acreditó la efectiva extinción, por caducidad, de la acción de disciplina urbanística, al no haberse probado dentro del procedimiento registral, entre otras cosas, la calificación urbanística de los terrenos afectados por el acto de parcelación; sin que procediera nueva prórroga del asiento de presentación. Dicho título ha vuelto a ser presentado por don V. M. G. G. a las 9:12 horas del día 9 de marzo de 2011, asiento 599 del diario de presentación número 130, acompañado de certificación expedida por doña C. R. R., secretaria general del Ayuntamiento de Cártama, con el visto bueno del señor Alcalde, el día 25 de febrero de 2011, en la que se hace constar que según los datos obrantes en la Secretaría y de los datos publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, número 200, de fecha 31 de agosto de 1984, resulta que la Junta de Andalucía, Comisión Provincial de Urbanismo, Delegación Provincial de Málaga, publicó en extracto el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga, en sesión de 11-7-1984, relativo a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cártama –EM.CT.3–. De lo cual, sin embargo, no cabe deducir la efectiva caducidad de la acción de disciplina urbanística, derivada de la posible parcelación ilegal por el transcurrido del plazo de 4 años desde el otorgamiento del título, puesto que, según consta en el propio Registro, en virtud de la correspondiente anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística, con fecha 14 de marzo de 2005 se inició por el Ayuntamiento de Cártama procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística contra don J. D. T. y contra doña M. D. R. C., por división realizada incompatible con la ordenación vigente, consistente en presunta parcelación ilegal, expte. número 05/146 DU, sobre la parcela sita en el polígono 31, parcela catastral 79, finca registral número 10.247 del término municipal de Cártama. Constando por nota al margen de la referida anotación preventiva el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cártama, en sesión celebrada el día 6 de febrero de 2006, para la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, en cuanto a la citada finca, por parte de don J. D. T. y doña M. D. R. C., por la realización de la parcelación ilegal; ordenándose, de este modo, la restitución de la legalidad urbanística vulnerada en el expediente número 05/146 DU, mediante la demolición de las obras realizadas, las cuales se declararon ilegalizables por ser incompatibles con la ordenación urbanística vigente, y la reagrupación de las parcelas, a través de la correspondiente reparcelación forzosa de las fincas objeto de dichos actos de previa parcelación; todo lo cual resulta de certificación expedida en Cártama, el día 20 de octubre de 2009, por doña C. R. R., secretaria del Ayuntamiento de Cártama, con el visto bueno del sr. Alcalde, en el que se transcribe literalmente el acuerdo antes indicado, y de otro certificado expedido el día 30 de octubre de 2009, expedido por la referida secretaria, con el visto bueno del sr. Alcalde, en el que se hace constar que con fecha 29 de octubre de 2009 se emitió informe por el asesor jurídico municipal en el que dicho funcionario concluyó, a la vista

la documentación obrante en el indicado expediente y comprobando que el mismo fue resuelto definitivamente por la Junta de Gobierno Local, sin que conste la existencia de recurso potestativo de reposición ni contencioso-administrativo, en el plazo establecido por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que la resolución dictada en el citado expediente debe ser considerada firme. Por lo cual, queda sin subsanar el defecto señalado en la nota de calificación inicialmente extendida, por lo que se reitera la misma, acompañándose copia de ella. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Álorá, a veintidós de marzo de dos mil once. Sello del Registro de la Propiedad de Álorá, Málaga, correspondiente a Antonio Gallardo Piqueras.»

IV

Solicitada el día 16 de abril de 2013 calificación sustitutoria al registrador de la Propiedad de Torrox número 1, don Germán Gallego del Campo, éste confirmó la calificación emitida por el registrador de la Propiedad de Álorá suspendiendo la registración solicitada por no haberse acreditado la efectiva extinción por caducidad de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística mediante nota de 23 de abril de 2013.

V

La nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Álorá es recurrida ante esta Dirección General por don V. M. G. G. y doña M. A. G. C. mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Álorá el día 7 de mayo de 2013 por el que se alega en síntesis: que sin duda se ha producido la caducidad de la acción de disciplina urbanística derivada de la posible parcelación ilegal por el transcurso del plazo de 4 años desde el otorgamiento del título con la salvedad del expediente 05/146 DU que equivocadamente grava la finca matriz, equivocación que se demuestra de forma indubitada mediante resolución del Ayuntamiento de fecha 6 de marzo de 2013, debiendo procederse a la rectificación del Registro conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria siendo la anotación nula de pleno derecho; que al registrador le consta que se ha producido con creces el silencio administrativo positivo del artículo 65.2 del Real Decreto 1.093/1997, lo que origina que con mayor motivo el registrador ha de hacer caso omiso a la carga que grava la finca matriz; que habiendo transcurrido con creces más de cuatro años desde la fecha de la nota puesta al margen del primer asiento de presentación de los títulos calificados conforme a lo dispuesto en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 no se ha presentado por parte del Ayuntamiento el documento acreditativo de incoación de expediente; que se cancele o no la anotación de expediente el registrador debe proceder a inscribir los títulos aunque se arrastre la carga o gravamen; y que el registrador inscribió otra segregación estando gravada la finca con el expediente de disciplina urbanística; y señala en apoyo de sus alegaciones las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de enero y 17 de noviembre de 2003 y 30 de enero de 2008.

VI

El registrador de la Propiedad de Álorá, una vez recibidos los acuses de las notificaciones realizadas al alcalde y al notario autorizante de la escritura calificada, emitió su informe ratificándose en el contenido de su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General el día 3 de julio de 2013.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 327 de la Ley Hipotecaria; 8.1 y 17.2 del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del

Procedimiento administrativo Común; 66.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 82 de la Ley Hipotecaria; 73.1, 78 y 79 de las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; y las Resoluciones de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2008, 8 de julio de 2010, 31 de mayo de 2011, 24 de enero de 2012 y 2 de enero de 2013.

1. Lo primero que debe recordarse es que el registrador, al que se le ha interpuesto recurso contra su calificación, debe formar expediente que contenga el título calificado, la calificación recurrida, el recurso, su informe y, en su caso, las alegaciones del notario, autoridad judicial o funcionario no recurrente, remitiéndolo bajo su responsabilidad, a la Dirección General de los Registros y del Notariado en el inexcusable plazo de cinco días a que se refiere el artículo 327 de la Ley Hipotecaria a contar del siguiente a aquél en que vencen los cinco días en que puede rectificar o mantener su calificación. Se trata por tanto de dos plazos sucesivos: cinco días hábiles –cfr. artículo 109 del Reglamento Hipotecario– para reformar su calificación o mantenerla; y otros cinco días hábiles para la remisión del expediente al Centro Directivo, sin esperar para ello a recibir los acuses de recibo de las notificaciones efectuadas o los informes a que dicho precepto se refiere. Debe tenerse en cuenta que si bien es preceptivo solicitar por parte del registrador informe al notario, juez o funcionario autorizante no recurrente, no lo es la emisión del mismo por parte de quien sea requerido para ello. En caso de que los informes se reciban con posterioridad a la elevación del expediente, deberá realizar una remisión complementaria, pero sin paralizar aquélla. El plazo del artículo 327 Ley Hipotecaria es inexcusable, esto es, perentorio y de estricto cumplimiento, sin que se interrumpa por la falta de recepción de los acuses de recibo o de los informes solicitados.

En el supuesto de hecho de este expediente, el recurso es de fecha 6 de mayo de 2013 y el registrador lo notifica al notario autorizante y al alcalde el 15 de mayo. Pese a transcurrir los diez días hábiles a que –sumados– se refiere aquél precepto, el registrador esperó indebidamente a remitir el expediente a recibir el acuse de recibo de la solicitud de informes –el último dice recibirlo el 2 de julio–. De manera que a pesar de que el plazo de remisión vencía el 17 de mayo el recurso se remite a este Centro Directivo el 3 de julio 2013 (i), con gran dilación.

2. En cuanto al fondo de la cuestión, en síntesis, se plantea lo siguiente: presentadas a inscripción varias escrituras de segregación y venta –aunque el recurso lo motiva una sola de ellas– el registrador suspende la inscripción porque sobre la finca matriz en la que se practican las segregaciones existe anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística por parcelación ilegal y además nota marginal en la que se hace constar el acuerdo municipal para la reposición a su estado originario de la realidad física alterada de la finca mediante demolición de obras realizadas y reagrupación de parcelas a través de reparcelación forzosa para restablecer la legalidad urbanística.

El recurrente alega que la finca sobre la que se ordenó por la Administración la anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística materialmente no se corresponde en la realidad con la finca registral, aportando para justificarlo decreto de la alcaldía –que fue presentado en tiempo y forma antes de realizarse la calificación y por tanto ha de ser tenido en cuenta– en el que se resuelve que se confundieron las fincas objeto de expedientes de disciplina urbanística, de modo que la finca matriz fue objeto de otro expediente distinto al que consta en la nota marginal, de manera que aquél en realidad recae sobre otra registral diferente. El recurrente también alega que se ha pedido la rectificación del asiento a la Administración y licencia para inscribir estas segregaciones, sin que se haya pronunciado al respecto, por lo que se ha producido silencio administrativo; y que se han practicado las notificaciones al Ayuntamiento de las segregaciones practicadas, de conformidad con el artículo 79 de las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, sin que se haya contestado, por lo que el registrador debe proceder a la inscripción, aunque sea

arrastrando la carga existente referida al expediente de disciplina que pesa sobre la finca matriz objeto de segregación.

No obstante, al mismo tiempo, del propio decreto del alcalde que se aporta para justificar el error resulta que el expediente de disciplina urbanística que sí recayó materialmente sobre la finca matriz de la que se pretenden hacer las segregaciones, también concluyó con resolución ordenando la realización de operaciones de restauración física de la finca; y que, según informe del arquitecto técnico municipal, la solicitud de licencia de parcelación que en el año 2002 se realizó en relación con la finca objeto del presente recurso fue denegada al existir indicios de parcelación urbanística.

3. La nota de calificación debe ser confirmada.

El artículo 17.2 del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, determina 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. Y exige que en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

El artículo 66.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía dispone en el mismo sentido que no podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

De igual manera el artículo 78 de las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, determina 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.

A estos efectos no cabe entender concedida la conformidad, aprobación o autorización administrativa por silencio positivo. Como ha declarado la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 28 de enero de 2009, con valor de doctrina legal al resolver un recurso de casación en interés de ley, «el artículo 242.6 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y el artículo 8.1.último párrafo, del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, son normas con rango de leyes básicas estatales, en cuya virtud y conforme a lo dispuesto en el precepto estatal, también básico, contenido en el artículo 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento administrativo Común, modificado por Ley 4/1999, de 13 de enero, no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística...». Según esta sentencia, aunque conforme al citado artículo 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, la regla general es la del silencio positivo, la propia norma contiene la salvedad de que otra norma con rango de Ley o norma de Derecho Comunitario Europeo establezca lo contrario, y esto es lo que sucedía con la vigencia antes, en todo el territorio español, del precepto contenido en el aludido artículo 242.6 del texto refundido de la Ley del Suelo de 1992 (declarado vigente en la disposición derogatoria única de la Ley 1/1998, de 13 de abril, y no derogado por la disposición derogatoria única de la Ley 8/2007) y ahora con lo dispuesto en el artículo 8.1.b), último párrafo, del texto refundido de la Ley de Suelo de 2008.

Esta Dirección General –cfr. Resoluciones de 31 de mayo de 2011 y 24 de enero de 2012– ha seguido el criterio jurisprudencial, rechazando la posibilidad de que se haya obtenido el acto administrativo de conformidad por vía de silencio administrativo y en este

sentido debe ser interpretado el artículo 79 de las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística.

4. Además en el supuesto de hecho de este expediente consta nota marginal sobre la finca matriz de la que se pretenden realizar las segregaciones, por virtud de la cual consta que se ha acordado la reposición de la realidad física alterada en cuanto a esta finca a su estado originario por presunta parcelación ilegal, y se ha ordenado la restitución de la legalidad urbanística vulnerada mediante la demolición de las obras realizadas que se declaran ilegalizables por ser incompatibles con la ordenación urbanística vigente, consistente en la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa de las fincas que han sido objeto de dichos actos de previa parcelación.

Esta nota marginal, de duración indefinida conforme a lo dispuesto en el artículo 73.1 del Real Decreto 1093/1997, –y que puede considerarse como conversión de la anotación preventiva de disciplina urbanística con efectos propios de una inscripción– impide la práctica de cualquier asiento de segregación mientras no se cancele expresamente con el consentimiento del titular registral (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria). No basta con el decreto de la alcaldía aportado por el recurrente, pues no expresa con claridad su voluntad cancelatoria del asiento practicado, sino que por el contrario denota que la misma situación de parcelación ilegal afecta a la finca registral, aunque lo fuera por razón de un expediente formalmente distinto del que motivara el asiento. Mientras no exista un consentimiento claro del Ayuntamiento a la cancelación, el asiento seguirá produciendo sus efectos mientras no se decida otra cosa en sentencia firme dictada en procedimiento judicial seguido contra el titular registral.

5. No cabe tampoco el arrastre de la carga, pues aunque las anotaciones preventivas normalmente no producen el efecto del cierre registral, sin perjuicio de afectar a los terceros adquirentes de derechos sobre la finca (cfr. artículo 71 de la Ley Hipotecaria), esto no es así respecto de anotaciones preventivas que denotan la existencia de una infracción urbanística incompatible con el título presentado (cfr. Resolución de 28 de noviembre de 2008, que aún reconociendo que, desde un punto de vista sustantivo, la prohibición de disponer no excluye la validez de las enajenaciones que se efectuaron con anterioridad al asiento registral de la prohibición de disponer, sin embargo, consideró que el principio de prioridad a que se refiere el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que impide despachar ningún título de fecha igual o anterior que se oponga o sea incompatible a otro inscrito, es aplicable también a las medidas cautelares adoptadas en procedimientos judiciales o administrativos, aunque sean objeto de anotación y no de inscripción, de forma que la anotación preventiva de prohibición de disponer impediría el acceso al Registro de todo tipo de actos de disposición, sean de fecha anterior o posterior a la anotación).

En el caso que nos ocupa aún es más claro el cierre registral, pues además de la anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística existe practicada nota marginal, de duración indefinida mientras no se cancele expresamente por el Ayuntamiento o se ordene en vía judicial, acreditativa de la situación física de parcelación ilegal, por lo que sin una autorización o conformidad expresa del Ayuntamiento, no podrá cabalmente inscribirse ninguna segregación que pueda consolidar esa situación de parcelación contraria al ordenamiento jurídico.

En consecuencia, 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, 16 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.