

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10828 *Resolución de 10 de abril de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Mérida n.º 1, por la que suspende la inscripción de una escritura de segregación.*

En el recurso interpuesto por don P. R. L., en su condición de administrador único de la mercantil «Residencial Miralrío, SL», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Mérida número 1, doña María de la Purificación Pascual Rincón, por la que suspende la inscripción de una escritura de segregación.

Hechos

I

El día 25 de noviembre de 2022, se presenta en el citado Registro de la Propiedad escritura pública de segregación autorizada el 15 de noviembre de 2022 por el notario con residencia en Trujillo, don Siro Cadaval López.

En dicha escritura comparece don P. R. L., en su condición de administrador único, en representación de la entidad «Residencial Miralrío, S.L.», como propietaria de la finca registral 47.942 descrita en la escritura como «Rústica.–Porción de terreno en término de Mérida, al sitio de (...) (coincidente con la delimitación del Plan Parcial del mismo nombre y a cuyas determinaciones y parcelación está sometido), con una superficie tras varias segregaciones y según Registro de veintitrés hectáreas, sesenta y un áreas, treinta y un centiáreas (23,6131 ha)».

En la misma escritura se hace constar que la finca corresponde, entre otras, a tres referencias catastrales, que son las que se pretenden segregar. Manifiesta el otorgante que la descripción de la certificación catastral no coincide con la realidad física, ni con la descripción literaria del título y/o Registro.

Del historial registral resulta de la descripción registral vigente es el correspondiente a la finca resto según nota marginal de 20 de abril de 2010, última de numerosas segregaciones, en la que consta que la finca se describe como “Rústica.–Porción de terreno en término de Mérida, al sitio (...) Tiene una extensión de veintitrés hectáreas, sesenta y un área y treinta y un centiáreas. Linda: Por el Norte, finca (...) de don (...); por el Este, Río (...); por el sur y por el Oeste, resto de finca de donde se segrega (...)”, como resultado de varias segregaciones.

Por la escritura presentada, el otorgante segrega tres parcelas, describiéndolas conforme a su respetiva referencia catastral:

«1. Urbana.–Parcela, solar, suelo sin edificar denominada en el planeamiento como A2, sita en el término municipal de Mérida, en calle (...).–. Con una superficie, según Catastro de seis mil ochocientos veintidós metros cuadrados (6.822 m²).–Linda: (...).

2. Urbana.–Parcela, solar, suelo sin edificar denominada en el planeamiento como A3, sita en el término municipal de Mérida, en calle (...).–. Con una superficie, según Catastro de cinco mil cuarenta y tres metros cuadrados (5.043 m²).–Linda: (...).

3. Urbana.–Parcela, solar, suelo sin edificar denominada en el planeamiento como A-4, sita en el término municipal de Mérida, en calle (...).–. Con una superficie según Catastro de cuatro mil cuatrocientos cuarenta y un metros cuadrados (4.441 m²).–Linda: (...).».

Respecto al cumplimiento de la legalidad urbanística, en la escritura calificada se hace constar que «Conforme al PGOU de Mérida, art. 4.8, “la licencia de parcelación urbanística se entiende concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación...”».

Añadiendo que “conforme a los artículos 148.11–C Lotus, y art. 188.11–c del Rglto de la Lotus, no se considera necesaria la licencia de segregación, ya que la división ha sido provocada directamente por el planeamiento al incluir la finca matriz en diferentes clases o categorías de suelo, y sujetando una misma parcela a diferentes regímenes jurídicos.”

Se adjunta testimonio parcial de la Orden de 19 de julio de 2000 de aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Mérida, donde constan las determinaciones de las parcelas A1, A2, A3 y A4.

De igual modo se hace constar que “conforme al PGOU de Mérida, art. 6.9 la delimitación e identificación de los solares resultan de los planos catastrales, ya que tales parcelas existen en el catastro como parcelas catastrales con referencias independientes”, y que “la identificación de la finca matriz, registral 47942 con finca matriz del planeamiento, de donde se deben segregar las parcelas que se segregar, resulta del mismo planeamiento, y de las anteriores segregaciones que constan en los libros del Registro.–La identidad de las parcelas designadas en el plan de ordenación, con las referencias catastrales se realiza conforme a los planos del PGOU de Mérida que se acompañan”.

Respeto al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 149.4 de la Ley de Suelo de Extremadura, hace constar que no se estima necesaria la presentación en el municipio, en los tres meses siguientes a la expedición de licencia o certificación de innecesariedad (o su notificación) del documento público que formaliza el acto de división o fraccionamiento, ya que no se ha expedido por el Ayuntamiento licencia o declaración municipal de innecesariedad.

II

La registradora resuelve con fecha de 15 de diciembre de 2022, suspendiendo la inscripción con los siguientes fundamentos:

«(...)

Primero.–En cuanto a la naturaleza jurídica de las fincas segregadas.

La finca matriz de donde se practican las segregaciones, consta inscrita en el Registro como rústica, mientras que las fincas segregadas se describen como urbanas.

La naturaleza de la finca, rústica o urbana, determina un régimen jurídico distinto e influye en la calificación registral de títulos inscribibles en función de los distintos requisitos establecidos por las legislaciones. Esta naturaleza debe encabezar la inscripción de la finca por exigencia de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

El artículo 6 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, en cuanto a la clasificación del suelo determina en su punto 1, “Las clases de suelo son: urbano, urbanizable y rústico.”, añadiendo en su punto dos que “2. Son suelo urbano los terrenos que:...d) Los terrenos clasificados como suelo urbanizable que, en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo, desde el momento de la recepción municipal de las obras de urbanización.”

Y artículo 437 del Reglamento Hipotecario, en cuanto a la forma de acreditar la naturaleza jurídica del suelo, dispone:

“Los Alcaldes darán parte a los Registradores de las alteraciones introducidas en los nombres y numeración de calles y edificios y de cualquiera otra que afecte a la determinación de las fincas. Los Registradores, en su vista, harán constar la alteración en los índices y, cuando se practique una nueva inscripción, en los asientos de las

mismas fincas, siempre que en el documento presentado se consignen las nuevas circunstancias.”

Es por tanto necesario para acreditar la naturaleza urbana de las fincas segregadas, certificación municipal que así lo determine.

Segundo.—En cuanto a la autorización administrativa o declaración de innecesariedad de la licencia de segregación.

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 de Suelo y Rehabilitación Urbana, dispone que:

“2. 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.”

Añade a continuación 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”

En materia de segregaciones la legislación hipotecaria establece en el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, 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.

La legislación autonómica en esta materia, Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, en su artículo 148 determina en su punto 2, “2. Están sujetas a licencia municipal de división o declaración de innecesariedad, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, las parcelaciones o cualesquiera otros actos de segregación de fincas o predios en cualquier clase de suelo.”

En cuanto al ámbito de aplicación, es doctrina 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, prevaleciendo la legislación estatal e hipotecaria sobre la legislación especial.

En el presente caso se manifiesta en la escritura que no se considera necesaria la licencia de segregación, pues se entiende concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación. A este respecto hay que decir que el referido proyecto de parcelación, título que justificaría la legalidad urbanística de las segregaciones, no ha sido presentado a inscripción.

Por ello, y en cumplimiento de la legislación estatal e hipotecaria es preceptiva la autorización administrativa de la segregación o, en su defecto, la declaración de su innecesariedad por los motivos alegados en la escritura.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria el Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados por:

1. No acreditarse la naturaleza urbana de las fincas segregadas mediante la oportuna certificación municipal,
2. No acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia municipal de segregación o declaración de su innecesariedad.

Mérida, a quince de diciembre del año dos mil veintidós La Registradora (firma ilegible). Fdo. doña María de la Purificación Pascual Rincón».

III

Don P. R. L., en su condición de administrador único de la mercantil «Residencial Miralrío, S.L.», interpone recurso ante esta Dirección General, con los siguientes argumentos:

“A) Hechos (...)

Se recurre la calificación en su totalidad en base a los siguientes argumentos:

1. Se impugna el motivo n.º 1 de la calificación: la naturaleza jurídica urbana de las fincas a segregarse debe ser acreditado por certificación municipal que así lo determine, en base al art. 437 RH.

No se comparte en absoluto [sic] este criterio.

El artículo citado es meramente enunciativo. En ningún apartado de este artículo aparece mención [sic] alguna al numerus clausus de los medios de acreditación del carácter urbano/rústico de una propiedad, por los que puede ser acreditado por otros medios de prueba.

Asimismo, la certificación municipal aducida, es sobrepasada con creces con la aprobación por el Ayuntamiento de los actos de parcelación, su publicación en el diario oficial correspondiente, y su correspondencia esencial e íntegra con Catastro, que claramente las clasifica como urbanas.

En este sentido, la RsDGSJyFF 15 de septiembre del 2020, reafirmando lo anterior, nos dice que “del conjunto de tales documentos, (presentados en el supuesto de hecho que causa la Res), queda identificada de forma evidente la porción de suelo a que se refiere...”

Y nos dice “que resulta superfluo entrar a analizar el segundo defecto que se refiere a la necesidad de aportar certificado acreditativo de que el suelo no se ubica en terrenos...”

Es decir, que no hace falta aportar más documentación que la necesaria.

Concluye la Res. citada que “toda vez que queda acreditado la situación urbanística del suelo, con el certificado municipal, (léase y entiéndase, actos administrativos de aprobación de planeamiento, con identificación de planimetría de las fincas, y publicación en el diario oficial correspondiente),... debe desestimarse la exigencia de calificación administrativa previa sobre la calificación del suelo en orden a la inscripción de la declaración de obra nueva, (léase parcelación/segregación).

2. Se impugna el motivo n.º 2 de la calificación: necesidad de licencia de segregación o declaración municipal de innecesariedad.

Se estima la innecesariedad de licencia de segregación o declaración municipal de innecesariedad en base a los artículos de las disposiciones legales citados en la escritura, que se reproducen.

Conforme al art. 148.11-C Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), y art 188.11-c Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura aprobado por Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, no se considera necesaria la licencia de segregación, ya que la división ha sido provocada directamente por el planeamiento al incluir la finca matriz en diferentes clases o categorías de suelo, y sujetando una misma parcela a diferentes regímenes jurídicos.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Mérida, aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento el 29 de Julio de 1999, B.O.P. n.º 260 de 10 de noviembre de 1999 y aprobado por la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes de la Junta de Extremadura, por Orden de fecha 19 de julio de 2000 (D.O.E. de 12 de septiembre de 2000), en adelante PGOU de Mérida, y en concreto, en su página 9439, consta la determinación de las parcelas objeto de este otorgamiento: Parcelas A2, A3, y A4.

Conforme al PGOU de Mérida, art. 4.8, “La licencia de parcelación urbanística se entiende concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación,”

Conforme al PGOU de Mérida, art. 6.9 “La delimitación e identificación de las parcelas resultan de los planos catastrales”, ya que tales parcelas existen en el catastro como parcelas catastrales con referencias independientes”.

También, el PGOU de Mérida señala en su artículo 11.6 sobre la Unidad Edificatoria lo siguiente:

“2. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General. No obstante, se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en los límites de las parcelas catastrales siempre que estén debidamente justificados.

5. Las parcelas incluidas en ámbitos de Planeamiento Especial o en Unidades de Ejecución delimitados por el presente Plan General, podrán ser objeto de agregación libre para nueva segregación conforme a las condiciones particulares de cada zona.

6. Se permitirá la agregación y segregación de las parcelas actuales conforme a las condiciones particulares de la zona donde se ubiquen.”

La identidad de las parcelas designadas en el plan de ordenación, con las referencias catastrales se realiza conforme a los planos del PGOU de Mérida que se acompañan. Recordamos la identidad entre las parcelas del PGOU y sus identificaciones catastrales:

Parcela A2. N.º Ref. Catastral: (...)

Parcela A3: N.º Ref. Catastral: (...)

Parcela A4: N.º Ref. Catastral: (...)

La coincidencia esencial de las referencias y parcelas físicas cumple con la coincidencia esencial de la Res conjunta de DGC y DGSJFP 8 abril 2021. (fundamento 4.º, margen de tolerancia)

Además, estos fundamentos legales, que por sí bastarían para considerar innecesaria la licencia de segregación o declaración municipal de innecesariedad, se complementan con la doctrina y consideraciones resultantes de la DGSJFP siguientes:

– Res 19 de noviembre del 2013, donde, si bien se acaba desistiendo [sic] el recurso planteado y denegando la inscripción, los motivos que causan la desestimación del recurso, esto es “falta de adecuación de las parcelas segregadas al proyecto de parcelación original”, “no expresión de las superficies de las segregaciones que se pretenden en el plano”, “falta de coincidencia entre en plano de parcelación y el catastral”, falta de correspondencia del plano donde se contiene la ordenación prevista en la urbanización, “falta de identificación, por su numeración y superficie”, no se dan en el caso concreto.

Es más, todos los defectos que impiden la inscripción del documento que ocupa esta Res, se consideran cumplidos sobradamente en la escritura calificada [sic].

– Res 17 octubre de 2014, que ha admitido la inscripción de escrituras de declaración y segregación aplicando por analogía el régimen de declaraciones de obra antigua, respecto de los cuales ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que implique su reagrupación forzosa.

Resolución que limita las cautelas registrales a la comunicación, por el Registro de la Propiedad, posterior a la inscripción, tanto al ayuntamiento como a la CCAA en base al art 28.4 y 65.3 TRLS.

– Res 5 de mayo del 2016 que reitera y amplía la anterior, exigiendo licencia o declaración municipal de innecesariedad, o certificado del Ayuntamiento acreditativo de que no es posible el ejercicio de potestades de protección de la legalidad urbanística que hubiera podido infringirse.

Es necesario recordar que la nota de calificación, apunta, como defectos que impiden la inscripción, la falta de licencia o declaración municipal de innecesariedad, pero no la falta de certificado del Ayuntamiento acreditativo de que no es posible el ejercicio de potestades de protección de la legalidad urbanística que hubiera podido infringirse., con

lo que conforme a la reiterada doctrina de la DG no puede aducirse con posterioridad a la misma calificación la falta de tal documento como defecto como impeditivo de inscripción.

– El título administrativo causante de la segregación es la aprobación del planeamiento por el Ayuntamiento.

Es decir, el mismo planeamiento urbanístico, aprobado por el Ayuntamiento, el 2 diciembre del 1977; modificado y revisado por Orden 19 de julio del 2000; y publicado en el DOE 106, de 12 de septiembre del 2000, es el equivalente a la licencia de segregación, o declaración municipal de innecesariedad.

Es decir, la licencia fue concedida por el PGOU de Mérida, cuyo art. 4.8 dice que, “La licencia de parcelación urbanística se entiende concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación.”

Y siguiendo el razonamiento anterior, dicha licencia publicada en el DOE 106, de doce de septiembre del 2000.

Por lo que el defecto aducido no se considera procedente.

La Res 16 enero del 2017, que ahonda en lo anterior, estableciendo que cuando se solicite la inscripción por antigüedad, el control de registral del cumplimiento de la legalidad urbanística se concreta en la exigencia, cuando se solicita la inscripción por antigüedad, de la prueba de la antigüedad que se puede realizar por certificación catastral, escritura, o certificado municipal, que si es superior al plazo de prescripción a de las acciones de restablecimiento [sic] de las acciones e legalidad urbanística permitirá su inscripción. debiendo el Registrador comunicar...

Esto es, no se exige, en esta Res. posterior a la anteriormente citada, ese “certificado del Ayuntamiento acreditativo de que no es posible el ejercicio de potestades de protección de la legalidad urbanística que hubiera podido infringirse”.

Por lo que que [sic] bastaría con la acreditación con Catastro de la existencia de tales parcelas individualizadas, y la obligación del Registrador [sic] de comunicar al Ayuntamiento y a la CCAA, dejando constancia en el asiento. la nota de despacho y la publicidad que se expida de la finca.

Además, en este punto, es necesario hacer constar que la antigüedad de la segregación, de la licencia, de la aprobación del planeamiento, de la existencia de las parcelas, como catastrales independientes y su antigüedad como tales, resulta claramente del DOE, y de Catastro, (pudiendo consultarse en la sede electrónica del Catastro sección antecedentes).

– La Res 2 agosto del 2017, y la Res 7 de mayo del 2018, que trata el mismo tema anterior, refiriéndose a la RS 17 octubre del 2014, que hace referencia a la posibilidad de inscribir por antigüedad segregaciones, “en que no se ha podido localizar en los archivos municipales la resolución de la licencia”.

Es decir, no se cierra la posibilidad de acreditar la licitud de la segregación por otros medios distintos a la licencia.

En el caso que nos ocupa, la licitud de la parcelación, equivalente al otorgamiento de la licencia de segregación, se obtiene con la aprobación del Ayuntamiento del PGOU de Mérida, y su revisión, en las fechas antes citadas.

Es decir, no solo hay una parcela independiente en el Catastro, con una antigüedad determinada, sino que es el mismo Ayuntamiento el que aprobó en el ejercicio [sic] de sus competencias las segregaciones correspondientes.

Con lo que se entiende absolutamenbte [sic] innecesario la necesidad de solicitar nuevamente licencia de segregación, declaración municipal de innecesariedad o referido certificado, [sic] ya que el Ayuntamiento realizó todos los actos de aprobación del planeamiento.

– La Res 25 de julio del 2019, que trata el mismo tema anterior, admitiendo la analogía con las declaraciones de obra nueva por antigüedad y las parcelaciones, con sus correspondientes matices, estableciendo que “podrá estimarse suficiente, como título habilitante de la inscripción la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de la legalidad.”

Se vuelve a insistir en que la aprobación del planeamiento de la PGOU de Mérida fue realizada por el Ayuntamiento de la Ciudad de Mérida, el 2 de diembre [sic] de 1977 y revisado por Orden de 19 de julio del 2000 y publicado en el DOE 106, de 12 de septiembre del 2000.

Que en la pág. 9438 de dicho BOE consta la identificación de las parcelas segregadas que se pretende inscribir.

Que en las páginas 39-71, y 39-72 del mismo Plan General y municipal, revisión; y plan especial del conjunto histórico arqueológico de la ciudad de Mérida, (documentos públicos y oficiales), consta la identificación gráfica de las parcelas.

Que la identidad de las parcelas y la coincidencia de las que se pretende inscribir como segregadas, y las determinadas con el planeamiento como segregadas, coinciden esencial e íntegramente en su identidad gráfica. Lo que se puede apreciar con una visualización detallada, e incluso normal.

el mismo fundamente 2 párrafo 4 de la calificación registral, que alega que la legislación estatal e hipotecaria prevalece sobre la legislación especial.

Combinado con la Res 2 agosto del 2017, que considera la legislación del suelo, RDLg 7/2015, que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, norma de carácter básico, la cual no hace referencia al “certificado del Ayuntamiento acreditativo de que no es posible el ejercicio [sic] de potestades de protección de la legalidad urbanística que hubiera podido infringirse”, establecido por alguna resolución anterior citada, pero no exigido en la Ley del suelo en la Lotus, ni en el Regflamento [sic] de la Lotus.

Es más, en cuanto a los requerimientos que señala el RDLg 7/2015, en su artículo 26.2 figura 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, por lo que en este caso, en este caso al estar la totalidad de la finca matriz incluida y ser coincide con la delimitación del Plan Parcial, queda asegurada la legalidad urbanística también para el resto no segregado, al quedar íntegramente supeditado a la normativa del dicho Plan Parcial que le sea de aplicación.

Y combinado con la literalidad del art 78 RD 1093/1997 norma específica registral, donde hace referencia a licencia o declaración municipal de innecesariedad, pero no otro documento.

Y combinado con la afirmación anterior de que la licencia de segregación se entiende concedida con los actos municipales de aprobación del planeamiento.

Es necesario destacar que el art 28-4 RSLgto 7/2015, tan solo exige, la aportación de los documentos que acrediten “la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título”

Y además y por ende, que el art 52-b RD 1093/1097, se refiere a que “dicha fecha es anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescirpción [sic] de la infracción”

La prueba de tal extremo, unida a la “inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca” sería suficiente.

Por lo que se entiende que, para el acceso de tales obras y segregaciones/ parcelaciones al Registro, basta la la [sic] falta de constancia registral de incoación de expediente de disciplina urbanística, sin necesidad de aportar una más que dificial [sic] prueba negativa sobre tal extremo.

O sin necesidad de solicitar al interesado una nueva solicitud de documentación al Ayuntamiento, que o no la da, o dilata el trámite, o considera dicha solicitud, no urgente, ociosa o innecesario, con coste material y económico, y con coste temporal.

Debemos, por tanto, concluir que, partiendo del presupuesto básico del art 20-4 TRLS la verificación de la concurrencia del presupuesto de adopción de medidas de restablecimiento de legalidad urbanística es una que excede del ámbito en que se desenvuelve la calificación registral.

La declaración de la existencia de medidas de restablecimiento de legalidad urbanística exige la intervención de un órgano con competencias para ejecutar la potestad de disciplina urbanística [sic].

Este artículo, de legislación [sic] estatal y básica, no puede dejarse sin efecto en base a un precepto reglamentario de carácter instrumental y adjetivo, como el art 52 RD 1093-1097, que de ninguna manera pueda convertirse en canon normativo que decida esta cuestión, cuando con ello, se vulneraría el tenor literal, lógico y sistemático [sic] del art 20-4 TRLS.–

Y por ello, el régimen de inscripción del art 52 RD 1093-1097 debe entenderse desplazado o incluso superado por el nuevo procedimiento del art 20-4 del TRLS. Y concordantemente, por el procedimiento del art. 148.11-c Lotus, y art 188.11 – Reglamento de la Lotus.

– El fundamento segundo, párrafo 5 de la misma calificación registral que considera que el acto administrativo de acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación, que justificaría la legalidad urbanística y que no ha sido presentado a inscripción.

A los cual hay que alegar que tal acuerdo de reparcelación fue realizada por el mismo Ayuntamiento de la Ciudad de Mérida, el 2 de diciembre de 1977; revisado por Orden de 19 de julio del 2000 y publicado en el DOE 106, de 12 de septiembre del 2000.

Dichas referencias y fechas están consignadas en la escritura calificada y sólo hay que consultarlas mediante internet.

La solicitud de presentar tal acuerdo de parcelación de fecha 1977, (45 años de distancia y antigüedad), o 2000, (22 años de distancia y antigüedad), en soporte papel; de pretender que el Ayuntamiento recupere tal proyecto de reparcelación y su aprobación; que lo traslade a papel y lo expida en certificado por el Secretario del Ayuntamiento, es ilusorio; ende cuanto más dicha solicitud por el interesado a solicitud del Registro con fines de inscripción puede ser obviada con una consulta telemática.

– Con posterioridad a la aprobación del planeamiento, el Ayuntamiento ha concedido numerosas licencias de segregación que, conforme a la legislación urbanística de la CAExtremadura, (anterior art. 39 Lsotex, y actual art. 149 LOTUS, y/o correspondientes), habrán sido comunicadas al Ayuntamiento

– El actual art 179 LOTUS, dispone literalmente que “Las medidas de cautelares o definitivas de protección y restauración de la legalidad urbanística previstas, solo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización, desarrollo, y dentro de los seis años siguientes a su completa finalización”

Si con posterioridad a la aprobación del PGOU Mérida, el Ayuntamiento no ha iniciado expedientes de disciplina [sic] urbanística, que haya considerado conveniente anotar preventivamente en el Registro de la Propiedad, al menos en cuanto a las parcelas que se pretenden segregar e inscribir, es porque no ha observado ilegalidad apreciable.

Y no puede un órgano, (Registro de la Propiedad), carente de competencias de inspección urbanística, o limitadas o reducidas, arrogárselas, ya que su ámbito de calificación [sic] queda limitado a la legalidad vigente y la documentación presentada

B) Fundamentos de Derecho.

Las afirmaciones anteriores son apoyadas por las propias Resoluciones citadas, así como por la propia Ley y Reglamento Hipotecario y los arts. Citados de la TRLS 7/2015, de la Lotus 11/2018, y Rgto Lotus, citados...”

IV

La registradora formó el expediente y elevó informe a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria; 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; 6, 79, 81 y 148 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura; 188.11 de su Reglamento aprobado por Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura; 51 y 437 del Reglamento Hipotecario; 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de mayo de 2014, 17 de abril de 2017 y 19 de febrero de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de enero de 2023.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de una escritura de segregación de una finca en la que concurren las siguientes circunstancias:

– La finca se describe registralmente como rústica, porción de terreno en término de Mérida, al sitio de (...), con una extensión de 23,6131 hectáreas. Siendo la finca resto de numerosas segregaciones como consta en su historial registral.

– Se formaliza la segregación de tres parcelas catastrales descritas como parcelas urbanas, solar, suelo sin edificar.

– Respecto al cumplimiento de la legalidad urbanística, en la escritura calificada se hace constar que «conforme al PGOU, art. 4.8», de Mérida, «la licencia de parcelación urbanística se entiende concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación». Añadiendo que “conforme a los artículos 148.11-C Lotus, y art. 188.11-c del Rgto de la Lotus, no se considera necesaria la licencia de segregación, ya que la división ha sido provocada directamente por el planeamiento al incluir la finca matriz en diferentes clases o categorías de suelo, y sujetando una misma parcela a diferentes regímenes jurídicos.”.

– Se adjunta testimonio parcial de la publicación en el Diario Oficial de Extremadura de la Orden de 19 de julio de 2000 de aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Mérida, donde constan las determinaciones urbanísticas de las parcelas A2, A3 y A4.

– En concreto, las hojas 39-71 y 39-72 del documento relativo al régimen del suelo y gestión ordenan la zona definida por el planeamiento como “(...)”, área de mantenimiento de la ordenación en suelo urbanizable y clasificado como “suelo urbanizable transitorio”.

– En las normas urbanísticas de las áreas de mantenimiento (...) se identifica la correspondiente a (...), suelo urbanizable ordenado mediante Plan Parcial aprobado el 2 de diciembre de 1977. Asimismo, se determinan las condiciones urbanísticas de las parcelas, entre ellas las A2, A3 y A4.

La registradora suspende la inscripción por los siguientes defectos:

1. No acreditarse la naturaleza urbana de las fincas segregadas mediante la oportuna certificación municipal.

2. No acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia municipal de segregación o declaración de su innecesariedad. En el presente caso se manifiesta en la escritura que no se considera necesaria la licencia de segregación, pues se entiende concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación. A este respecto señala que el referido proyecto de parcelación, título que justificaría la legalidad urbanística de las segregaciones, no ha sido presentado a inscripción.

Por su parte, el recurrente sostiene la innecesariedad de licencia o intervención administrativa por la aprobación por el Ayuntamiento de los actos de parcelación, su publicación en el Diario Oficial correspondiente, y su correspondencia esencial e íntegra con Catastro, que claramente las clasifica como urbanas. No considera necesaria la licencia de segregación, ya que la división ha sido provocada directamente por el planeamiento al incluir la finca matriz en diferentes clases o categorías de suelo, y sujetando una misma parcela a diferentes regímenes jurídicos.

Apoya sus argumentos en diversas normas del documento de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Mérida, aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento el 29 de julio de 1999, y aprobado por la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes de la Junta de Extremadura, por Orden de fecha 19 de julio de 2000 («Diario Oficial de Extremadura de 12 de septiembre de 2000»).

2. Entrando a analizar los defectos opuestos por la registradora, el primero de ellos se refiere a la acreditación de la naturaleza urbana de las fincas segregadas mediante la oportuna certificación municipal, tratándose de una finca registral descrita como rústica.

Como señala la reciente Resolución de 10 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, con cita de la Resolución de este Centro Directivo de 17 de abril de 2017 es difícil, ciertamente, diferenciar lo rústico de lo urbano cuando las leyes civiles, agrarias, fiscales y urbanísticas adoptan distintos criterios no siempre compartidos por doctrina y jurisprudencia (cfr., en la actualidad, el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria).

En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de mayo de 1944 dice: «es de notorio interés la perfecta delimitación de los inmuebles en sus matices de rústicos y urbanos, dado el diferente trato legal que preside la regulación de múltiples situaciones jurídicas que a ellos afectan y si bien, de ordinario, la línea de separación se presenta con caracteres de gran simplicidad, tanto en la aceptación vulgar de los términos, que asigna el concepto de rústico al suelo o tierra, y de urbano al edificio, como en la aceptación etimológica o gramatical que por razón de su situación en el campo o en la ciudad, los denomina, respectivamente, rústicos o urbanos, es lo cierto que a veces se ofrecen complejidades y dudas, ya porque la característica vulgar y la etimología invaden la esfera de acción opuesta –casa en el campo, solar o huerta en la ciudad–, ya porque ambos elementos de distinción concurren entrelazados en un mismo predio –en ese aspecto, predio mixto–, y es entonces cuando se precisa acudir a otras fuentes de conocimiento para poder fijar la línea de diferenciación entre unos y otros bienes. Si se toma como punto de partida el artículo 2 de la Ley de 15 de marzo de 1935, completada por las disposiciones referentes a la institución del Catastro, por declaraciones jurisprudenciales de esta sala, singularmente en materia de retracto de colindantes, por Resoluciones de la Dirección General de los Registros y por la doctrina científica, se puede llegar a la conclusión de que el predio rústico se distingue fundamentalmente del urbano: primero, por su situación y emplazamiento en el campo o en la población; segundo, por el aprovechamiento o destino –explotación agrícola, pecuaria o forestal, frente a vivienda, industria o comercio–, y tercero, por la preponderancia de uno de esos elementos, si ambos concurren en un mismo predio o por la relación de independencia que entre ellos existía, como principal el uno y accesorio el otro», y en igual sentido se pronuncian Sentencias posteriores.

Puede decirse que, en términos generales, la jurisprudencia civil, a la hora de resolver conflictos de esta naturaleza, no se ha visto vinculada por la clasificación urbanística del suelo, pues ésta es una determinación de hecho, que constituye un factor indiciario más en la búsqueda de la interpretación legal (Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de noviembre de 1991 y 18 de abril de 1997).

Pero en ciertos supuestos la propia norma civil se remite a la urbanística.

Así, en el ámbito de los arrendamientos rústicos, cabe citar como precedente de la actual regulación el artículo 2.a) de la Ley de 15 de marzo de 1935, que negaba el carácter de fincas rústicas a los solares edificables enclavados total o parcialmente dentro de un núcleo urbano o en las zonas y planes de ensanche de las poblaciones.

En igual sentido, la anterior Ley de 31 de diciembre de 1980, de Arrendamientos Rústicos, en su artículo séptimo establecía: «Uno. Tampoco se aplicarán las normas de esta Ley a los arrendamientos que tengan por objeto, inicial o posteriormente, fincas en las que concurren alguna de las circunstancias siguientes: Primera. Constituir, conforme a la legislación específica, suelo urbano o suelo urbanizable programado (...)».

En la actual Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, el artículo 7 dispone que no se aplicará esta ley a los arrendamientos que tengan por

objeto, inicial o posteriormente, fincas en que concurren alguna de las circunstancias que se enumeran: «a) constituir, conforme a la legislación específica, suelo urbano o suelo urbanizable al que se refiere el artículo 27.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (...)».

Sin embargo, respecto al régimen de las unidades mínimas de cultivo de las fincas rústicas, los artículos 24 a 26 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, que constituyen legislación civil de aplicación plena al amparo del artículo 149.1.8.^a de la Constitución, no definen la condición rústica determinante de su ámbito de aplicación.

No obstante, atendiendo a la regulación del artículo 16.2 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 y al esquema estatal de distribución de competencias, la citada Resolución de 10 de enero de 2023 interpreta que el legislador estatal impone que, con carácter básico, se prohíba cualquier fraccionamiento contrario a la normativa agraria en el suelo definido como rural, incluso cuando se prevea o permita su paso a la situación de suelo urbanizado (suelo urbanizable), siempre y cuando no se considere sometido al régimen de una actuación de urbanización.

Por lo que dependerá de la respectiva legislación autonómica, y en concreto de su regulación del suelo urbanizable, determinar en qué supuestos éste debe considerarse sometido al cumplimiento de la normativa agraria sobre unidades mínimas de cultivo.

Desde el punto de vista de la clasificación catastral de los inmuebles, el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, distingue entre inmuebles urbanos y rústicos. Así, establece: «1. El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo. 2. Se entiende por suelo de naturaleza urbana: a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente. b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable. c) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. d) El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones. e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. f) El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística. Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales. 3. Se entiende por suelo de naturaleza rústica aquel que no sea de naturaleza urbana conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales (...)».

De esta definición puede apreciarse que la clasificación catastral de los inmuebles, en rústicos y urbanos, puede o no coincidir con la establecida por el planeamiento urbanístico, en la medida que pueden considerarse urbanos, por ejemplo, «el ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones», lo que excluye su naturaleza rústica a efectos catastrales, aunque en planeamiento se clasifique como suelo no urbanizable o rústico – cfr. Resolución de 19 de febrero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado–.

De este modo, como ha reiterado esta Dirección General, la naturaleza de la finca debe examinarse en cada caso en función de la normativa de aplicación, esto es, dependiendo de la definición que adopte la misma respecto a lo rústico y lo urbano.

Desde el punto de vista registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria dispone que la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: “a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10. Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera”.

Por su parte, el artículo 51 del Reglamento Hipotecario desarrolla el precepto al establecer: “Primera. La naturaleza de la finca se determinará expresando si es rústica o urbana, el nombre con las que las de su clase sean conocidas en la localidad, y en aquéllas, si se dedican a cultivo de secano o de regadío y, en su caso, la superficie aproximada destinada a uno y a otro. Si se aporta cédula, certificación o licencia administrativa que lo acredite se hará constar, además, la calificación urbanística de la finca.

Segunda. La situación de las fincas rústicas se determinará expresando el término municipal, pago o partido o cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar en que se hallaren; sus linderos por los cuatro puntos cardinales; la naturaleza de las fincas colindantes; y cualquier circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el nombre propio si lo tuviere. En los supuestos legalmente exigibles se hará constar la referencia catastral del inmueble.

Tercera. La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallaren; el nombre de la calle o sitio; el número si lo tuvieren, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio si fuere conocido por alguno propio; sus linderos por la izquierda (entrando), derecha y fondo; la referencia catastral en los supuestos legalmente exigibles; y cualquier otra circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca descrita. Lo dispuesto en este número no se opone a que las fincas urbanas cuyos linderos no pudieran determinarse en la forma expresada se designen por los cuatro puntos cardinales.”

De esta regulación se deduce que la determinación de la naturaleza rústica o urbana de la finca es un elemento que complementa su descripción, en orden a la identificación precisa del objeto de derecho.

Se refiere, en principio, a su naturaleza desde el punto de vista de la normativa civil, pero adicionalmente podrá constar su calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente si resulta acreditada.

Por ello no debe identificarse la naturaleza de la finca a la que se refiere la legislación hipotecaria con su clasificación urbanística, pues en ningún momento se impone la constancia de ésta última y su acreditación, salvo que resulte obligado para la aplicación de una determinada norma.

Ello no quiere decir que el registrador, en su función calificadora, no pueda apoyarse en la dicha clasificación en orden a rectificar la descripción registral de la finca, como un elemento más que le ayudará a valorar objetivamente si la finca puede describirse como rústica o como urbana, desde el punto de vista civil.

Como ha señalado la mejor doctrina hipotecaria, el registrador debe calificar, con los medios a su alcance, si se trata de una finca rústica o urbana, para lo cual podrá atender a los criterios tradicionales de distinción (situación, edificación, destino y accesoriedad) debidamente contrastados y conformados por la legislación urbanística aplicable, por cuanto ésta tiene por objeto la ordenación del destino del suelo.

Ciertamente, el desarrollo actual de los elementos auxiliares de calificación registral como la información incorporada a bases gráficas facilita la aplicación de tales criterios al caso concreto analizado por el registrador, superando problemas que tradicionalmente podrían plantearse –cfr. Resolución de 17 de febrero de 1960–.

En el presente caso, las fincas segregadas se describen como “urbana, parcela, solar, suelo sin edificar denominada en el planeamiento como A (...)”, basándose en la descripción de la certificación catastral y en las fichas de planeamiento incorporadas.

Estas fichas, en concreto, son las hojas 39-71 y 39-72 del documento relativo al régimen del suelo y gestión, que ordenan la zona definida por el planeamiento como “(...)”, área de mantenimiento de la ordenación en suelo urbanizable y clasificado como “suelo urbanizable transitorio”.

En las normas urbanísticas de las áreas de mantenimiento (...) se identifica la correspondiente a “(...)”, como suelo urbanizable ordenado mediante Plan Parcial aprobado el 2 de diciembre de 1977. Asimismo, se determinan las condiciones urbanísticas de las parcelas, entre ellas las A2, A3 y A4.

El recurrente considera que la certificación catastral y los documentos de planeamiento incorporados son suficientes para determinar la naturaleza urbana de la finca, criterio que hemos de compartir en el presente caso.

En el caso de la Resolución de 16 de mayo de 2014, las divergencias entre las descripciones entre finca registral y parcela catastral eran tales que bien podríamos encontrarnos ante fincas diferentes, afirmando que la determinación de la finca registral, como base física sobre la que se proyectan el dominio y los demás derechos sobre los inmuebles, debe realizarse por el registrador.

Si consideramos acreditada la correspondencia de la finca registral con las parcelas resultantes descritas en la escritura, lo que no se ha cuestionado en la nota, e identificadas las parcelas catastrales en el plano del documento de planeamiento, resulta que el área en cuestión tiene la clasificación urbanística de suelo urbanizable y según la cartografía catastral corresponde a un ámbito urbanizado denominado “Urbanización (...)” con calles y numerosas parcelas edificadas con viviendas, describiéndose las parcelas en cuestión, según la certificación catastral, como suelo urbano sin edificar.

Existen, por tanto, elementos objetivos para hacer constar la naturaleza urbana de las fincas en la descripción registral, tal y como puede entenderse desde un punto de vista civil, tanto por su situación en un ámbito de suelo urbanizado, como por su destino, como suelo urbanizable con ordenación aprobada, donde además existen numerosas edificaciones colindantes destinadas a vivienda.

3. Conviene hacer referencia a la cualidad de solar, que se trata de un concepto urbanístico propio del suelo urbano, de gran relevancia en cuanto es determinante de la concesión de licencia para edificar –cfr. el artículo 8 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura–.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece que se haga constar en la inscripción la descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, lo que sin duda pretende lograr la perfecta identificación del inmueble.

La condición de solar, entendida en lenguaje común como parcela sin edificar, puede considerarse descriptiva de la situación física detallada de la finca, por lo que se estima procedente su constancia.

La eventual confusión que pudiera generar con su concepto técnico urbanístico viene aclarada por la obligada constancia en el folio de la forma y fecha de acreditación de la clasificación urbanística, cuando así conste, del mismo modo que ocurre con la naturaleza urbana de la finca pues, como se ha expuesto, la legislación hipotecaria no impone la descripción de las fincas de acuerdo con sus parámetros urbanísticos, aunque puedan reflejarse en el folio registral.

Por lo que, en el presente supuesto, en el que no se pone en duda la correspondencia entre finca registral y parcela catastral, concurren elementos objetivos que justifican la naturaleza urbana de la finca desde el punto de vista civil, por lo que procede su constancia en la descripción registral, aunque catastralmente figure como urbana y según el documento de planeamiento incorporado como suelo urbanizable con plan parcial aprobado, lo que de igual modo será susceptible de reflejo registral.

Por lo que el defecto tal y como está planteado no puede compartirse.

4. El segundo de los defectos planteados por la registradora, se refiere a no acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia municipal de segregación o declaración de su innecesariedad.

En el presente caso se manifiesta en la escritura que no se considera necesaria la licencia de segregación, pues se entiende concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación. A este respecto señala que el referido proyecto de parcelación, título que justificaría la legalidad urbanística de las segregaciones, no ha sido presentado a inscripción.

También se argumenta para no considerar necesaria la licencia de segregación, que la división ha sido provocada directamente por el planeamiento al incluir la finca matriz en diferentes clases o categorías de suelo, y sujetando una misma parcela a diferentes regímenes jurídicos.

Como señala la registradora en su nota, 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 de Suelo y Rehabilitación Urbana, dispone que:

“2. 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. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.”

En materia de segregaciones la legislación hipotecaria establece en el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, 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.

Desde el punto de vista de la legislación urbanística aplicable señala el artículo 79 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura dispone, que “la actividad de ejecución del planeamiento es la materialización de las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, general o de desarrollo, utilizando para ello el conjunto de procedimientos, técnicas e instrumentos descritos y regulados en la Ley.”

Dicha ejecución puede adoptar, a su vez, diversas modalidades, de tipo sistemático o asistemático –cfr. artículo 81–.

El artículo 148.2 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, y 188.11 de su Reglamento aprobado por Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, por su parte, establecen que están sujetas a licencia municipal de división o declaración de innecesariedad, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, las parcelaciones o cualesquiera otros actos de segregación de fincas o predios en cualquier clase de suelo.

Añadiendo el apartado 11 que será innecesaria la licencia de división en los siguientes casos:

- “a) En el supuesto de parcelaciones incluidas en proyectos de reparcelación.

b) La parcelación en suelo urbano destinada a cumplir el deber de cesión de terrenos para uso dotacional público en cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.

c) La parcelación o división provocada directamente por el planeamiento al incluir la finca matriz en diferentes clases o categorías de suelo, sujetando una misma parcela a diferentes regímenes jurídicos.

d) En el supuesto de una parcelación ilegal que resulte inatacable por transcurrir el plazo máximo legal previsto para ello.

e) En casos de concentración parcelaria o similares aprobados por la Administración con la finalidad de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga”.

A la vista de estos preceptos, puede asegurarse que no tiene razón el recurrente, pues interpreta erróneamente lo dispuesto en el apartado 11 citado en cuanto a la innecesariedad de la licencia de división.

Que sea innecesaria la licencia supone que el órgano competente está habilitado para declarar su innecesariedad en esos casos, pero no significa que pueda prescindirse de la intervención administrativa de quien tiene legalmente atribuida la competencia para verificar qué parcelas resultantes reúnen la superficie y características establecidas en la legislación aplicable y en la ordenación territorial y urbanística.

Tratándose de proyectos de equidistribución es posible su inscripción una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva –cfr. artículo 23.6 de la Ley de Suelo–.

En el caso de este expediente, únicamente se aportan documentos de planeamiento y ordenación del ámbito en el que se incluyen las parcelas, pero no resulta acreditada la licencia ni la declaración de innecesariedad o el acto administrativo firme aprobatorio de la reparcelación.

Por lo que el defecto debe ser confirmado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en cuanto al primer defecto, en los términos en que ha sido redactado, y confirmar la nota y desestimar el recurso en cuanto al segundo defecto.

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, 10 de abril de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.