

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12828 *Resolución de 24 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de San Roque a practicar operación alguna en virtud de un escrito remitido por el Ayuntamiento de San Roque sobre la calificación urbanística de determinadas parcelas y el incumplimiento respecto de las mismas de los deberes de cesión obligatoria al citado ayuntamiento.*

En el recurso interpuesto por don Juan Carlos Ruiz Boix, alcalde-presidente del Ayuntamiento de San Roque, contra la negativa del registrador de la Propiedad de San Roque, don José María García Urbano, a practicar operación alguna en virtud de un escrito remitido por el Ayuntamiento sobre la calificación urbanística de determinadas parcelas y el incumplimiento respecto de las mismas de los deberes de cesión obligatoria al citado Ayuntamiento.

Hechos

I

Mediante comunicación dirigida al registrador de la Propiedad de San Roque, suscrita y firmada electrónicamente por don Juan Carlos Ruiz Boix, alcalde-presidente del Ayuntamiento de San Roque, se ponía en conocimiento del citado registrador la existencia de un informe desfavorable a la segregación y agrupación de determinadas parcelas identificadas catastralmente, su calificación como dotacionales y el incumplimiento por determinada mercantil en relación con dichas parcelas de los deberes de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento previstos en el planeamiento.

II

Presentada el día 8 de octubre de 2025 dicha comunicación en el Registro de la propiedad de San Roque, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Ayuntamiento de San Roque, el día 08/10/2025, bajo el asiento número 4598, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 10358, que corresponde al documento: escrito de Registro General Ayuntamiento de San Roque, con el número 1058/2023 de su protocolo, de fecha 08/10/2025, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

I. En dicho documento se han observado los siguientes defectos:

El documento presentado no es susceptible de provocar operación registral alguna. A los anteriores hechos son aplicables los siguientes.

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a la calificación del Registrador de la Propiedad quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de las formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento Hipotecario.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho I debe tenerse en consideración: artículo 9 de la Ley Hipotecaria, artículos 28, 65.2 y 67.3 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; 52, 54, 56 a 63 y 73 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; la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y el 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; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 14 de mayo de 2005, 22 de febrero de 2007, 26 de marzo de 2008, 14 de julio de 2009, 26 de abril de 2011, 17 de enero, 27 de febrero y 8 de mayo de 2012, 22 de junio de 2013, 12 de febrero de 2014, 24 de marzo, 6 de julio, 10 de septiembre y 7 de octubre de 2015 y 30 de junio de 2016 y resolución de 8 de agosto de 2019. Y demás disposiciones concordantes.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga, durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de vigencia automáticamente prorrogada del asiento anterior.

Acuerdo.

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación en relación a las circunstancias expresamente consignada en el Hecho I de la presente nota (Artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y al RD 1039/2003, de 1 de agosto). Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación de la última de las notificaciones legalmente pertinentes conforme a los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo, no obstante, el interesado o funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Contra la presente nota de calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José María García Urbano registrador/a titular de Registro de la Propiedad de San Roque a día veintiocho de octubre del dos mil veinticinco».

III

Con fecha 6 de noviembre de 2025, a petición del recurrente, se nombró, como registrador sustituto, al registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 2. El mismo día, se recibió notificación a través de la Intranet del Colegio de Registradores de

confirmación por el Registro de la Propiedad sustituto de la iniciación del procedimiento de calificación sustitutoria. Sin embargo, no se recibió en el Registro de la Propiedad de San Roque comunicación de la calificación del registrador sustituto.

Contra la nota de calificación del Registro de la Propiedad de San Roque, don Juan Carlos Ruiz Boix, alcalde-presidente del Ayuntamiento de San Roque, presentó recurso el día 12 de noviembre de 2025 en la Sede Electrónica de la Oficina del Registro General del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes, mediante escrito, que tuvo entrada en dicho Registro de la Propiedad el día 24 de noviembre de 2025, del siguiente tenor:

«(...) actuando en calidad de Alcalde-Presidente del Ilustre Ayuntamiento de San Roque, ante el Registrador Sustituto, comparezco y como mejor proceda en Derecho, expone:

Primero: Con fecha de 1 de febrero de 2022, la mercantil Sotogrande, S.A. solicita por Registro General de Entrada del Ayuntamiento de San Roque licencia municipal de segregación, aportando "Proyecto de segregación y agrupación de varias parcelas del subsector (...) y parcela D.P del Subsector (...).

El 10 de mayo de 2022, Sotogrande, S.A. presenta nuevo escrito en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de San Roque en el que, en relación con la solicitud cursada el 1 de febrero, solicita que se expida certificado acreditativo del silencio administrativo positivo de la licencia de división y agrupación de varias parcelas del Subsector (...) y parcela D.P del Subsector (...).

Con fecha de 11 de julio de 2022, Sotogrande, S.A. recibe notificación del Ayuntamiento de San Roque del informe de los Servicios Técnicos Municipales del Área de Urbanismo en relación con la solicitud de otorgamiento de licencia por silencio administrativo para la segregación y agrupación de las parcelas dotaciones del Subsector (...) y parcela D.P del Subsector (...).

En el referido Informe de los Servicios Técnicos Municipales del Área de Urbanismo (se adjunta copia como documentación acreditativa) se le informa a Sotogrande, S.A. lo siguiente (...).

Primero: En relación con la solicitud de otorgamiento de licencia por silencio administrativo para la segregación y agrupación de las parcelas dotacionales siguientes, correspondientes a los subsectores (...):

Subsector (...).
C. (Comercial).
P. DE. (Parque deportivo) S: (Social).
Z. V.:(Sistema de espacios libres (Zonas Verdes)).
Viarios Públicos (denominados Pasajes).

Se trata de las reservas de los denominados servicios de interés público y social definidos en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Parque deportivo, equipamiento social y equipamiento comercial).

Subsector (...):

DP. Deportivo Privado (Campo de Golf).

Segundo: De acuerdo con las determinaciones establecidas en el PGOU del t.m. de San Roque aprobado definitivamente por acuerdo de la CPOTU de 25 de julio de 2000, publicado en el BOP de Cádiz de 7 de septiembre de 2000, las parcelas del subsector (...) que se pretenden segregar, son parcelas dotacionales, conforme establecen las normas urbanísticas del PGOU vigente, incluyendo zonas verdes públicas pertenecientes al sistema de espacios libres de dominio y uso públicos, así como viarios públicos (a los que se denomina en el proyecto presentado pasajes).

Tercero: No consta en la documentación obrante en esta Área que se haya tramitado ni aprobado el proyecto de reparcelación correspondiente al subsector (...) y por tanto

tampoco consta que se hayan efectuado las cesiones obligatorias y gratuitas de las dotaciones públicas incluidas en el indicado ámbito de planeamiento.

Cuarto: Tampoco consta la terminación de las obras de urbanización correspondientes al subsector (...) y por tanto no consta la recepción de dicha urbanización.

Conclusión:

Dado que no consta la aprobación del proyecto de reparcelación del subsector (...), ni se han producido las cesiones obligatorias y gratuitas de las dotaciones previstas en el planeamiento al Ayuntamiento se emite informe desfavorable por ser contrario al planeamiento vigente.

Segundo: Pese a que el 11 de julio de 2022, Sotogrande, SA, recibe la notificación del Ayuntamiento con informe "desfavorable" a la solicitud de otorgamiento de licencia por silencio administrativo para la segregación y agrupación de las parcelas arriba descritas, Sotogrande, S.A. eleva a público la Escritura de Segregación y agrupación n.º protocolo 372, de 23 de febrero de 2023.

Tercero: En dicha Escritura, ante la Notaria de San Roque D.^a Celia Villanueva Quintero, la mercantil Sotogrande, SA, en el apartado Sexto. Licencia Municipal (página 32), el compareciente en nombre de Sotogrande, S.A., D. F. M. P., hace constar a la Sra Notario que con fecha de 1 de febrero de 2022 la citada mercantil presentó ante el Ayuntamiento de San Roque solicitud de licencia municipal de segregación y agrupación "sin obtener notificación de resolución por parte del citado Ayuntamiento, exhibiéndome ante mí, la Notario, el registro de entrada en el Ayuntamiento de San Roque de la solicitud, firmada electrónicamente y el Proyecto, los cuales se incorporan a la presente como documento unido".

"Asimismo, con fecha 10 de mayo de 2022, la mercantil otorgante debidamente representada, presentó ante el Ilustre Ayuntamiento de San Roque, solicitud de Certificado acreditativo de obtención de la referida Licencia por silencio administrativo, exhibiéndome a mí, la Notario, el registro de entrada en el Ayuntamiento de San Roque de la solicitud, firmada electrónicamente, la cual se incorpora a la presente como documento unido, manifestando no haber obtenido respuesta del Ayuntamiento de San Roque (...).

Cuarto: Procede recordar que con fecha de 11 de julio de 2022, es decir sin que hubieran transcurrido tres meses desde la segunda solicitud presentada el 10 de mayo de 2022, Sotogrande, S.A. recibió notificación del Ayuntamiento de San Roque del informe desfavorable de los Servicios Técnicos Municipales del Área de Urbanismo en el que se le advertía a Sotogrande SA que las parcelas que pretendía segregar eran parcelas dotacionales y que no se había producido las cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento previstas en el planeamiento.

Quinto: Esta Alcaldía no deja de considerar una irregularidad que en la elevación a público de la Escritura de Segregación y agrupación n.º protocolo 372, de 23 de febrero de 2023 se haga constar por parte de la Sra Notario, Roque D.^a Celia Villanueva Quintero, lo siguiente:

"Que por la presente, el compareciente, en la representación que ostenta, manifiesta que ha transcurrido el plazo legal de tres meses sin que el Ayuntamiento haya notificado la resolución a la solicitud de Licencia Municipal en la fecha antes indicada y quince días sin que el Ayuntamiento haya notificado la resolución a la solicitud del Certificado acreditativo de obtención de la referida Licencia por silencio administrativo en la fecha antes indicada."

Sexto: En relación con el silencio positivo en segregaciones: para que el Notario autorice la escritura y el Registrador la inscriba, se requiere más que la mera inactividad administrativa.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) y la normativa exigen que, para que el silencio positivo de una licencia urbanística acceda al Registro de la Propiedad, debe acreditarse:

– Acto Expreso Posterior: Una manifestación o certificación expresa del Ayuntamiento sobre la producción del silencio positivo, donde el funcionario competente certifique que se ha producido la licencia por silencio y que esta no contraviene la ordenación urbanística.

– Declaración de Innecesariedad: Si la agrupación o segregación no requiere formalmente licencia, debe presentarse un certificado de innecesariedad expedido por el Ayuntamiento.

Séptimo: Resulta evidente, del relato cronológico hasta ahora desarrollado, que la mercantil Sotogrande SA actuó en febrero de 2023 con una evidente mala fe a la hora de elevar a pública la segregación y agrupación de unas parcelas alegando un supuesto silencio positivo, cuando la realidad de los hechos es que había recibido, en julio de 2022, un informe técnico desfavorable en el que se advertía que las parcelas dotacionales que pretendía segregar eran de cesión obligatoria al Ayuntamiento de San Roque.

Octavo: En mayo de 2025, esta Alcaldía tiene noticias de que por parte de alguna de las mercantiles de Sotogrande SA se había procedido a la venta de dicha parcela CD del Subsector (...), desconociendo más datos sobre esta operación y su posible elevación a escritura pública.

Por todo ello, desde esta Alcaldía se remite escritos al Registrador de la Propiedad de San Roque, con fechas de 13 y 20 de mayo de 2025, en los que se solicita información sobre la referida parcela y se le hace saber que las parcelas dotacionales del subsector (...) son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de San Roque, en virtud de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU, en su título V, Régimen del Suelo Urbano, Capítulo 1, artículo 5.1.4.

Con fecha de 23 de mayo de 2025, el Registrador de la Propiedad de San Roque remite a esta Alcaldía el historial completo de la parcela CD del Subsector (...), finca registral número 38102 de San Roque con código registral único 11012000966473.

“Está inscrita a favor de International School at Sotogrande S.L con CIF (...), titular de la totalidad del pleno dominio, por título de elevación a público de documento privado de compra, en virtud de Escritura autorizada el día 11 de septiembre de 2024, por el Notario de Madrid, Don Juan José de Palacio Rodríguez, con número de protocolo 3619/2024, causando la inscripción 2.ª de fecha veintiséis de noviembre del año dos mil veinticuatro, al folio, del libro, tomo del Archivo, cuyo asiento es el vigente”.

Noveno: Con fecha de 9 de junio de 2025, esta Alcaldía remite escrito al Gerente Territorial del Catastro en Cádiz, tras tener conocimiento por el Registro de la Propiedad de San Roque, que la parcela CD del Subsector (...), identificada como finca de San Roque n.º 38102 C.R.U 11012000966473, figura como titular actual la mercantil “International School at Sotogrande S.L.”.

En dicho escrito remitido a la Gerencia Territorial del Catastro, identificado como CSV (...), esta Alcaldía traslada a la Gerencia del Catastro que las parcelas con las siguientes referencias catastrales:

- 9578301TF8197N0001HP.
- 9378201TF8197N0001TP.
- 9377501TF8197N0001SP.
- 9779702TF8197N0000YO.

son de uso dotacional de carácter público y municipal del Subsector (...) del PGOU de San Roque.

Décimo: Que, con fecha de 12 de agosto de 2025 tiene entrada en el Registro General del Ayuntamiento de San Roque un Trámite de Audiencia remitido por la Gerencia Territorial del Catastro en Cádiz, en el que se notifica a esta Entidad la apertura de un plazo de diez días hábiles para la presentación de posibles alegaciones en el expediente 18410283.97/23. Procedimiento: Declaración Catastral, sobre alteraciones físicas y jurídicas de una relación de siete parcelas tras entrada, en la Gerencia del Catastro, de una documentación relativa a una segregación y agrupación de parcela mediante Escritura de Segregación y agrupación n.º protocolo 372, de 23 de febrero de 2023.

Undécimo: Con fecha de 19 de agosto de 2025, dentro del Trámite de Audiencia, esta Alcaldía presenta alegaciones ante la Gerencia Territorial del Catastro en Cádiz al referido expediente 18410283.97/23: Procedimiento: Declaración Catastral.

En el escrito de alegaciones, esta Alcaldía traslada al Catastro que viene reclamando a Sotogrande, S.A., como urbanizador del referido Subsector (...), el cumplimiento de su deber de completar las cesiones de forma gratuita al Ayuntamiento de San Roque, como establece el artículo 5.1.4 Título V. Régimen del suelo urbano, Capítulo 1 de las NNUU del PGOU de las siguientes parcelas dotacionales:

P. DE.: parque deportivo: Con una superficie de 23.750 m², una edificabilidad de 1.187 m² techo y un coeficiente de edificabilidad de 0,05 m²/m².

Constituyen el equipamiento previsto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, dentro de las dotaciones de "Servicios de interés Público y social".

S. Social: Con una superficie de 25.020 m², con una edificabilidad de 33.526 m² de techo y un coeficiente de 1,34 m²/m².

"Constituye el equipamiento social previsto en la Ley del Suelo y desarrollado en el Reglamento de Planeamiento, dentro de las dotaciones de 'Servicios de interés Público y social.'

C.D.: centro docente: La parcela C.D. del subsector (...) tiene una superficie de 45.750 m² y una edificabilidad de 13.725 m², con un coeficiente de 0,30 m²/m². Constituye el equipamiento para centros docentes prescrito en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento Urbanístico".

La localización y descripción de las parcelas de cesión se corresponde con las siguientes referencias catastrales:

- 9578301TF8197N0001HP.
- 9378201TF8197N0001TP.
- 9377501TF8197N0001SP.
- 9779702TF8197N0000YO.

Estas cuatro referencias catastrales de parcelas que son de cesión obligatoria al Ayuntamiento de San Roque, y por tanto de titularidad pública municipal, figuran en la relación de parcelas incluidas en el Trámite de Audiencia abierto por la Gerencia Territorial del Catastro, figuran en la actualidad como propiedades de "International School at Sotogrande S.L", y por tanto no se catalogan por parte del Catastro como de propiedad municipal, como si hace respecto de otras dos parcelas incluidas también en el Trámite de Audiencia, identificadas como:

- 0079601TF9107N.
- 0079606TF9107N.

Duodécimo: Tras la presentación de las referidas alegaciones ante la Gerencia Territorial de Catastro en Cádiz, esta Alcaldía ha remitido escritos tanto a "Sotogrande, S.A." como a "International School at Sotogrande, S.L" en los que recuerda que las parcelas dotacionales del Subsector (...) son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de San

Roque, por lo que esta Entidad Local se reserva cuantas acciones procedan en Derecho para la defensa de su patrimonio municipal.

Decimotercero: Asimismo, esta Alcaldía también remitió el 19 de agosto de 2025, el mismo día que presentó alegaciones ante el Catastro, escrito a la Sra Notario de San Roque, Celia Villanueva Quintero, en el que se informa de la presentación de las referidas alegaciones así como se ponía en su conocimiento que la mercantil Sotogrande SA elevó a Escritura de Segregación y agrupación n.º protocolo 372, de 23 de febrero de 2023, autorizada ante la Sra Notaria, alegando la existencia de un silencio positivo que nunca llegó a existir, toda vez que en julio de 2022 recibió el informe técnico desfavorable [sic] de los Servicios Técnicos Municipales.

Hasta el momento, esta Alcaldía no ha recibido respuesta alguna por parte de la Sra Notario, teniendo en cuenta, como ya se ha expuesto con anterioridad, que en relación con el silencio positivo en segregaciones, para que el Notario autorice la escritura y el Registrador la inscriba se requiere más que la mera inactividad administrativa, tal y como exigen la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y la normativa vigente.

Decimocuarto: Con fecha de 8 de octubre de 2025, esta Alcaldía remitió un nuevo escrito al Registro de la Propiedad de San Roque, el cuarto en lo que va de año, en el que se informaba de nuevo de que las parcelas dotacionales del Subsector (...) son de cesión obligatoria y gratuita y que se está reclamando a Sotogrande SA, como urbanizadora de los terrenos, el cumplimiento de sus deberes urbanísticos.

Decimoquinto: Con fecha de 29 de octubre de 2025, el Registro de la Propiedad de San Roque responde al escrito de esta Alcaldía de 8 de octubre, con una Notificación de Calificación Desfavorable, toda vez que el “documento presentado no es susceptible de provocar operación registral alguna”.

Decimosexto: Contra la referida nota de calificación desfavorable, esta Alcaldía ha solicitado la calificación del Registrador Sustituto, conforme al cuadro de sustituciones aprobado por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Decimoséptimo: Que no estando conforme con la calificación negativa del Registrador de la Propiedad de San Roque, y dentro del plazo previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, interpongo recurso gubernativo, al amparo de los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y demás de aplicación, por los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I. Corresponde resolver este recurso a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, conforme a los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

II. La operación de segregación (o división de terrenos) está sujeta a licencia municipal o declaración de innecesariedad. Al realizarse sin este control, el acto es ilegal desde el punto de vista urbanístico.

En este sentido Según el artículo 137 de la LISTA (“Actos sujetos a licencia urbanística municipal”) se dispone:

“1. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia.”

Asimismo, el Reglamento de desarrollo (artículo 139) indica que:

“En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. A estos efectos, no constituyen parcelación urbanística en suelo rústico... las segregaciones de ámbitos de fincas en suelo rústico sometido a actuación de transformación urbanística que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución o ámbito de actuación.”

Por tanto:

– En general, la segregación/división de terrenos en Andalucía requiere licencia municipal urbanística, salvo que la operación quede fuera del régimen de parcelación o segregación sujeto a licencia por estar expresamente exceptuada.

– Es necesario comprobar el régimen de suelo (urbano, urbanizable, rústico), el planeamiento aprobado, y si el instrumento de planeamiento o gestión establece que la división está permitida sin licencia o mediante declaración de innecesariedad. Por ejemplo, el procedimiento del Ayuntamiento de Málaga señala que “si la segregación se ajusta a parcelación delimitada por instrumento de planeamiento o gestión aprobado, no será necesario solicitar licencia” (actuación que está “no sujeta a intervención urbanística municipal”).

En consecuencia, la división o segregación de terrenos que no cuenta con la licencia urbanística municipal o la declaración de innecesariedad (cuando corresponde) es ilegal desde el punto de vista urbanístico en Andalucía, salvo que esté expresamente exceptuada por instrumento de planeamiento o normativa aplicable. Esa ilegalidad puede generar nulidad, responsabilidades administrativas y la imposibilidad de registrar el lote resultante con seguridad jurídica.

III. Al presentarse la escritura en el Registro sin la preceptiva licencia urbanística, el Registrador debe suspender o denegar la inscripción del acto de segregación y agrupación, ya que el título (la escritura) presenta un defecto que impide su acceso al Registro conforme al principio de legalidad registral (Art. 18 LH) y las normas urbanísticas.

IV. La mercantil ha incurrido en graves incumplimientos de la Ley Hipotecaria (LH) española, no de forma directa sobre sus artículos principales, sino por la vulneración de requisitos de legalidad urbanística que la LH exige para el acceso de los actos al Registro de la Propiedad.

1. Los incumplimientos principales se refieren a dos actos: la segregación sin licencia y la venta de las parcelas dotacionales a un tercero privado.

a) Vulneración del TRLSRU: La operación de segregación (o división de terrenos) está sujeta a licencia municipal o declaración de innecesariedad. Al realizarse sin este control, el acto es ilegal desde el punto de vista urbanístico.

b) Vulneración del artículo 26 del TRLSRU (Requisito de Inscripción): Este artículo, que opera como norma hipotecaria especial, establece la obligación de que los Notarios exijan la acreditación documental de la licencia en las escrituras de segregación o división, y exige a los Registradores practicar la inscripción solo si se cumple este requisito.

Consecuencia en la LH (Art. 18): Al presentarse la escritura en el Registro sin la preceptiva licencia urbanística, el Registrador debe suspender o denegar la inscripción del acto de segregación y agrupación, ya que el título (la escritura) presenta un defecto que impide su acceso al Registro conforme al principio de legalidad registral (Art. 18 LH) y las normas urbanísticas.

2. Incumplimiento por Venta de Fincas de Dominio Público (Parcelas Dotacionales).

La venta de Sotogrande SA a otra empresa privada de parcelas que son de cesión obligatoria (dotacionales) introduce un defecto de fondo en el título que se pretende inscribir.

Naturaleza del Suelo Dotacional: Las parcelas de cesión obligatoria están legalmente destinadas a la configuración del dominio público (viales, parques, etc.) y deben ser entregadas gratuitamente al Ayuntamiento como parte de la gestión urbanística. Mientras no se formalice esa cesión, o una vez formalizada, no son objeto de tráfico privado.

Defecto en el Título de Venta (Art. 33 LH): El acto de venta a una empresa privada de un suelo con un destino público imperativo es un acto nulo de pleno derecho o, al menos, radicalmente anulable, por contravenir la legislación urbanística.

El Artículo 33 de la LH establece que: “La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.” Puesto que el título de venta de estas parcelas es nulo o defectuoso por causa urbanística, el Registrador no puede inscribir la transmisión a favor de la empresa compradora. Se vulnera la legalidad del título de transmisión.

En resumen, la falta de licencia municipal impide inscribir la modificación física (segregación), y la naturaleza ilegal de la venta de las parcelas dotacionales impide inscribir la transmisión, al ser un título nulo.

Suplico

Que, teniendo por presentado este escrito con sus documentos adjuntos, se sirva admitirlo y, previos los trámites oportunos, dicte Resolución por la que se revoque íntegramente la calificación negativa recurrida y se acuerde la ilegalidad de la escritura pública de segregación y agrupación, por carecer de licencia municipal, y la nulidad del documento privado de compra-venta, en virtud de Escritura autorizada el día 11 de septiembre de 2024, por el Notario de Madrid, Don Juan José de Palacio Rodríguez, con número de protocolo 3619/2024, por afectar a parcelas dotaciones cuya cesión es obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de San Roque, en virtud de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU de San Roque, en su Título V, Régimen del Suelo Urbano, Capítulo 1, artículo 5.1.4.».

IV

El registrador de la Propiedad elevó a esta Dirección General el preceptivo informe en defensa de la calificación desfavorable con fecha 1 de diciembre de 2025.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución; 1, 18, 19 bis, 38, 40, 246 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; el artículo 420 del Reglamento Hipotecario; el 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; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de mayo de 2000, 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 18 de abril, 17 de mayo, 13 de septiembre y 24 de octubre de 2018 y 14 de marzo y 28 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio y 22 de octubre de 2020, 1 de julio y 6 de octubre de 2021, 17 de abril y 6 de noviembre de 2023 y 16 de mayo y 8 de octubre de 2024.

1. Son hechos relevantes en el presente expediente:

– se presenta en el Registro de la Propiedad un escrito suscrito por el alcalde-presidente de San Roque en el que se pone en conocimiento del registrador las alegaciones desfavorables presentadas por el citado Ayuntamiento en un expediente de declaración catastral de las que resultan el informe desfavorable de los servicios técnicos municipales del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de San Roque a la segregación y agrupación de determinadas parcelas por incumplimiento de las cesiones obligatorias y gratuitas previstas en el planeamiento. Se acompaña al citado escrito copia de otro escrito en su día remitido a la mercantil propietaria de las mentadas parcelas.

– presentado a Diario el anterior documento, se califica desfavorablemente por el registrador por no ser el documento susceptible de provocar operación registral alguna.

– en vía de recurso, el alcalde-presidente del Ayuntamiento de San Roque solicita que «se revoque íntegramente la calificación negativa recurrida y se acuerde la ilegalidad de la escritura pública de segregación y agrupación, por carecer de licencia municipal, y la nulidad del documento privado de compra-venta».

– la inscripción de las segregaciones y de la venta a las que alude el recurso ya había sido practicadas con anterioridad a la presentación del citado escrito.

2. Los tres primeros párrafos del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria señalan que: «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, librárá nota simple informativa. La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente. Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la Ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley».

En base a lo expuesto, en caso de calificación negativa, el registrador debe hacer constar las causas impeditivas a la inscripción de forma precisa, clara y suficiente. La nota de calificación que se recurre resulta imprecisa, vaga y genérica. La causa impeditiva alegada, concretamente no ser el documento presentado susceptible de provocar operación registral alguna, está prevista en los artículos 246 de la Ley Hipotecaria y 420.3 del Reglamento hipotecario para la denegación del asiento de presentación cuando dispone que «los registradores no extenderán asiento de presentación de los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna». De modo que, una vez que el registrador ha decidido extender asiento de presentación del documento, la nota de calificación negativa ha de recoger las causas impeditivas de forma precisa. De la calificación que da lugar al presente recurso resulta la excesiva parquedad en los motivos y fundamentos jurídicos alegados por el funcionario calificador.

3. Resultando del documento presentado a inscripción el incumplimiento de los deberes de cesión obligatoria al ayuntamiento de determinadas parcelas es, en sede de recurso, cuando se realiza una petición totalmente diferente de la contenida en la instancia que da origen al procedimiento registral, como es que se acuerde la ilegalidad de las operaciones de segregación agrupación y la compraventa ya tituladas e inscritas. En relación con este punto conviene igualmente recordar que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

No obstante la disparidad entre la petición implícita del documento, es decir, el reflejo tabular del incumplimiento de los deberes de cesión obligatoria, y la pretensión del recurso, como es que se declare la nulidad de las segregaciones, agrupaciones y compraventa ya inscritas, y dada la calificación emitida por el registrador, procede la resolución del recurso por razones de economía procedimental (cfr. Resolución de este Centro Directivo de 26 de mayo de 2000).

4. Como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2005), a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado, conforme al artículo 326 de la Ley hipotecaria y doctrina del Tribunal

Supremo emanada de la Sentencia de 22 de mayo de 2000. Al contrario, cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40 en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto. Por ello, como consecuencia de dicho principio básico de salvaguarda judicial de los asientos registrales y como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 10 de abril de 2017), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho – lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria). Conforme también ha señalado reiteradamente esta Dirección General, de los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso como el presente es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para contender acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias. No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste. Por el contrario, una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley; y eso sólo puede ocurrir por vía judicial y no a través del cauce del recurso. Así lo ha señalado reiteradamente esta Dirección General al entender que el recurso contra la calificación registral no es el cauce adecuado para rectificar un asiento practicado; siendo preciso, conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que medie el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial.

5. La doctrina de la Sala civil del Tribunal Supremo –cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de octubre de 2017– que en supuesto de cesión en el que niega la protección del tercero por falta de buena fe y reconoce haberse producido la tradición y la transmisión de la propiedad al Ayuntamiento aunque no se haya otorgado escritura, permite comprobar la importancia de diferenciar por un lado el alcance de la subrogación en los deberes urbanísticos derivados de una actuación de transformación hasta la completa ejecución y materialización del aprovechamiento cuya patrimonialización a estos efectos se encuentra condicionada a su cumplimiento y por otro lado, el momento en que se considera transmitido el dominio de un suelo que, con independencia de su calificación urbanística, solo puede transmitirse por ley, por donación, por sucesión, por prescripción y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición – artículo 609 del Código Civil–, sin perjuicio de la posibilidad de la adquisición por ocupación o por expropiación cuando sea procedente –artículos 349 del Código Civil y 15 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas–.

En igual sentido, la resolución de esta Dirección General de 5 de febrero de 2020 afirmó que el hecho de que la licencia que permitía la segregación de la finca luego transmitida expresara que ésta debía ser cedida al Ayuntamiento y ser destinada a zona verde pública, no impedía la inscripción en favor de un tercero, teniendo presente el efecto de la publicidad registral de la condición impuesta, sujeto, por tanto, a la eventual acción de la Administración para su cumplimiento.

Por su parte, la sentencia de 15 de abril de 2021 de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en un supuesto en el que no se discutía el destino dotacional de la parcela cuya expropiación se reclamaba, ni la falta de inclusión de la misma en alguna unidad de ejecución, no comparte el criterio de

reconocer la titularidad dominical del Ayuntamiento sobre el terreno litigioso; titularidad que éste habría adquirido en virtud de convenio y ello por dos razones. En primer lugar, porque el mencionado convenio fue anulado judicialmente. En segundo lugar, «y lo que es más importante, porque atendido el sistema de transmisión de la propiedad acogido en nuestro ordenamiento jurídico –título y modo– la adquisición solo puede producirse (e inscribirse en el registro con efectos frente a terceros) mediante escritura pública o certificación administrativa equivalente que articule y sea el resultado del proyecto de reparcelación, convenio urbanístico o acuerdo de ocupación directa que constituya la causa de la cesión. Esto significa que el convenio constituye requisito necesario pero no suficiente para que tenga lugar la adquisición dominical a favor del Ayuntamiento; siendo buena prueba de ello que –como se infiere de las notas simples obrantes a los folios 45 y siguientes del expediente– la finca litigiosa sigue apareciendo en el Registro de la Propiedad a nombre de las actoras».

No obstante, como recuerda la reciente resolución de esta Dirección General de 11 de febrero de 2026, no debe olvidarse que, al margen de la inoponibilidad de los compromisos voluntarios no inscritos, como señala la Sentencia del Tribunal Supremo número 2486/2015, de 29 de mayo, Sala Tercera, «es con la aprobación del proyecto de reparcelación o equidistribución cuando se produce la cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados al dominio y uso público. Y en los casos en los que la reparcelación no sea necesaria (por ej. en los casos de propietario único) se requiere la aceptación de la Administración de la localización del aprovechamiento y la tramitación de un expediente en que se determinen las parcelas susceptibles de aprovechamiento y se describan las superficies que han de cederse obligatoriamente (art. 30 del RD 1093/1997)».

En el supuesto de que no conste que se produjese el proceso de reparcelación ni de que se aceptasen las parcelas objeto de cesión, «no significa que el propietario de estos terrenos no siguiera obligado a cederlos para adquirir el aprovechamiento urbanístico que le correspondía como consecuencia del proceso de urbanización. De modo que no se adquiere la condición de suelo urbano ni se patrimonializa el aprovechamiento urbanístico hasta tanto procedan a realizar las cesiones obligatorias».

No resulta discutible «que el propietario de estos terrenos, en cuanto subrogado en las obligaciones urbanísticas que le correspondían a los anteriores titulares (art. 18.1 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo), estaba obligado a realizar las cesiones obligatorias y gratuitas si quiere adquirir el aprovechamiento urbanístico».

La conclusión no puede ser otra, afirma la Sentencia citada, «que sostener la improcedencia de la expropiación por ministerio de la ley de unos terrenos, que formaban parte de un sector de suelo urbanizable en el que materializar los beneficios y cargas para los propietarios, y que estaban sujetos a un deber de cesión obligatoria y gratuita en favor del Ayuntamiento». Si bien no se pronuncia, por ser una cuestión ajena al recurso, resolver sobre las vías necesarias para que la cesión se efectúe.

Lo que resulta evidente es que en este caso el asiento practicado se encuentra bajo la salvaguardia judicial y su rectificación precisa el consentimiento del titular registral o, en su defecto, resolución judicial en proceso en el que sea demandado –artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria–, sin perjuicio de la eventual procedencia de un procedimiento administrativo en el que puedan hacerse efectivos los deberes de cesión obligatoria y en el que asimismo tenga intervención el titular registral, particularmente el proyecto de reparcelación debidamente aprobado –artículo 23 de la Ley de Suelo–.

En el presente expediente el documento presentado no cumple ninguno de estos presupuestos al limitarse a poner en conocimiento del registrador las alegaciones desfavorables presentadas por el Ayuntamiento en un expediente de declaración catastral de las que resultan el informe desfavorable de los servicios técnicos municipales del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de San Roque a la segregación y agrupación de determinadas parcelas por incumplimiento de las cesiones obligatorias y gratuitas previstas en el planeamiento.

6. En consecuencia, en el presente expediente no puede pronunciarse este Centro Directivo sobre si fue o no correcta la calificación del registrador que dio lugar a la inscripción de la segregación, agrupación y posterior venta. La legislación sustantiva aplicable prevé las distintas medidas provisionales y preventivas o definitivas que pueden adoptarse para el restablecimiento de legalidad –Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y 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–, y en orden a facilitar la efectividad de dichas medidas y su conocimiento por terceros de buena fe, la propia legislación sustantiva contempla distintas actuaciones de coordinación y colaboración con el Registro de la Propiedad, que pueden complementarse con las previstas por la legislación hipotecaria, en particular, con la anotación preventiva de la demanda judicial de nulidad del título inscrito –cfr. artículo 42–.

Por tanto, en base a lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 24 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.