

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15530 *Resolución de 14 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 9, por la que se suspende parcialmente la inscripción de una escritura de donación universal, obra nueva y división horizontal.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Sa Pobla, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 9, don José Pablo Bolado Rodrigo, por la que se suspende parcialmente la inscripción de una escritura de donación universal, obra nueva y división horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 3 de julio de 2025 por el notario de Sa Pobla, don Jesús María Morote Mendoza, doña J. H. P. rectificaba la superficie de la finca registral número 35.595 del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 9 y declaraba la obra nueva de dos edificios en la misma y lo constituía en régimen de propiedad horizontal formando las partes determinadas números uno y dos, haciendo donación a doña M. M. S. J. C. de la entidad número uno de orden procedente de la división horizontal, y a doña J. M. S. J. C. de la entidad número dos.

II

Presentada el día 4 de diciembre de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 9, fue objeto de inscripción parcial, en particular, en relación a la finca registral 35.595, únicamente se practicaba inscripción respecto a la nueva descripción de la finca por rectificación de cabida de la parcela y declaración de obra nueva por antigüedad, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«También respecto de la indicada finca 35.595, no se ha realizado operación alguna en cuanto a la división horizontal, y constitución en régimen de propiedad horizontal, por los siguientes defectos

Hechos.

1. No se acredita el cambio de calificación de rústica a urbana de la finca registral 35595, aportando la documentación urbanística correspondiente. Dicha finca se describe como urbana. Sin embargo, en el Registro consta inscrita como rústica. Con igual carácter figura en la certificación catastral incorporada a la escritura. Además, efectuada la consulta telemática al Servicio de Innovación y Gestión de datos de Urbanismo (SIGDU) dependiente de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Palma, (Visor Urbanismo v.2) la finca registral, que se identifica como Polígono 37, Parcela 86, figura como suelo rústico, con las siguientes características

- Área de Interés Natural.
- Suelo Rústico Protegido.

- Calificación AIN-XT.
 - Subzona Rustico Agrícola Protegido.
2. La división horizontal materializada en la escritura es realmente una parcelación, sujeta a licencia. Ello resulta de:
- a) Asignación del uso exclusivo de la porción de terreno que rodea a cada departamento, siendo de 31.949 metros cuadrados la del departamento número 1 y 49109 metros cuadrados la del departamento número 2.
 - b) Cada elemento tiene su entrada independiente: El departamento número 1 por la Carretera (...) y el departamento número 2 por camino adosado al lindero este.
 - c) Pared divisoria como único elemento común: Reglas segunda, tercera y séptima de la comunidad.
 - d) Incorporación de un certificado suscrito por técnico competente en el que consta un plano en el que se diferencian los dos espacios que corresponden a los departamentos, así como el elemento común separación.
3. Deberá acreditarse licencia administrativa para la división horizontal.

Fundamentos de Derecho.

Defecto 1. Art 28.4 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. Arts. 134.1 a) y 135 de la Ley Autonómica 2/2014 de Ordenación y Uso del Suelo y artículos 32, 146.1 a) y 159 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre de Urbanismo de las Islas Baleares. Resolución DGSJFP 12 de julio de 2022.

Defecto 2. Art 26 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. Art 10.3 Ley de Propiedad Horizontal. Art 53 del Real Decreto 1093/1997 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. Ar1 134.1 a) de la Ley Autonómica 2/2014 de Ordenación y Uso del Suelo. Resolución DGSJFP 1 de octubre de 2024.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria el asiento de presentación ha sido prorrogado por el plazo que dicho precepto señala, cabiendo contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Pablo Bolado Rodrigo registrador/a titular de Palma de Mallorca n.º 9 a día quince de diciembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jesús María Morote Mendoza, notario de Sa Pobla, interpuso recurso el día 14 de enero de 2026 en los siguientes términos:

«Primero. El primer defecto se refiere a que “no se acredita el cambio de calificación de rústica a urbana”. Pero lo cierto es que en ningún momento hay pretensión de cambiar la calificación de un terreno rústico en urbano. El terreno es rústico y así resulta tanto del Registro de la Propiedad y del Catastro, como figura en los documentos unidos a la escritura. Se trata sencillamente de un error material padecido en el texto de la escritura, donde se escribió “urbana” en lugar de “rústica”, error material que se corregirá conforme al Reglamento Notarial, pero que no afecta al contenido de la división horizontal y no puede impedir su inscripción.

Es evidente que no existe ninguna exigencia legal que impida la constitución del régimen de propiedad horizontal sobre una finca calificada de rústica.

Segundo. En cuanto al defecto 3 (“deberá acreditarse licencia administrativa para la división horizontal”), está conectado con el defecto 2, en el que se especifican los obstáculos que ve el registrador para la inscripción de la división horizontal sin licencia administrativa previa.

Como fundamento de Derecho aduce el registrador la doctrina del Centro Directivo contenida en la Resolución de 1 de octubre de 2024 lo cual resulta sorprendente, por cuanto esta doctrina precisamente lleva a concluir lo contrario: que no es necesaria dicha licencia administrativa en un caso como el presente.

En efecto, en el Fundamento de Derecho 5 de dicha Resolución se afirma que “este Centro Directivo ha sostenido la aplicación analógica, aunque con matices, del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, a aquellos supuestos en que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

Respecto a esta última posibilidad, que es la que se invoca en el presente expediente, este Centro Directivo –cfr. Resolución de 25 de abril de 2018– ha mantenido la necesidad de diferenciar entre los actos edificatorios, sean en la misma planta o en nuevas plantas, aun cuando supongan el cambio de vivienda unifamiliar a colectiva o el aumento de elementos de uso independiente, de los actos de división afectantes al suelo. A los primeros le es aplicable el régimen del artículo 28.4 para justificar en su caso la no exigencia de licencia a efectos de inscripción, dada la realidad fáctica que presenta la edificación existente, debidamente acreditada, que por sí demuestra la no ejecución de medidas de restablecimiento de legalidad urbanística; más, a los segundos, en cuanto supuesto parcelatorio distinto al comprendido en dicho precepto, le resulta aplicable el régimen del artículo 26 de la misma Ley estatal en cuanto a la exigencia en todo caso de título administrativo habilitante de la inscripción.” (...)

En el presente caso, la realidad fáctica de las edificaciones existentes, debidamente acreditada mediante la certificación técnica que ha posibilitado la declaración de obra (inscrita), demuestra que no cabe la ejecución de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, y ello determina la no exigencia de licencia a efectos de inscripción.

El propio registrador, en su calificación reconoce que “cada elemento tiene su entrada independiente: El departamento número 1 por la Carretera (...) y el departamento número 2 por camino adosado al lindero este”, lo que conlleva la independencia de hecho, desde antiguo, de los dos elementos de la división horizontal cuya inscripción se pretende.

Tercero. En cuanto a la determinación de unas superficies del terreno como de uso exclusivo de cada uno de los elementos, (letra a) del defecto número 2), forma parte de las reglas de uso de elementos comunes de la propiedad horizontal. Si el registrador entiende que tal extremo no es inscribible en el registro, puede omitir la inscripción de los mismos, sin que de eso resulte que la división horizontal no sea inscribible como tal. Más aún dada la cláusula contenida en la escritura conforme a la cual se solicita del registrador la inscripción parcial de los actos o negocios inscribibles con omisión de los defectuosos.

(...) Solicitud. Y solicita a la Dirección General admita este recurso y disponga, si procede, la revocación de la calificación objeto del mismo».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 26 y 28 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; 159 a 161 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears; 45, 53, 78 y 79 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 Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de febrero de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de abril de 2024 y 4 de febrero, 15 de julio y 1 de diciembre de 2025.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de una escritura de declaración de obra por antigüedad y división horizontal en la que concurren las siguientes circunstancias:

- La finca matriz en el Registro consta descrita como rústica. Con igual carácter figura en la certificación catastral incorporada a la escritura, sin embargo, en el título se describe como urbana.
- Se rectifica su cabida haciendo constar la superficie de 81.058,02 metros cuadrados.
- Se declara la existencia de varias edificaciones por antigüedad que son objeto de inscripción.
- Se formaliza la división horizontal en dos elementos:

El elemento uno al que se accede por una carretera, destinado a vivienda y compuesto de planta baja, primera, piso segundo y tercero, además se compone de un safreig, un porche y una segunda construcción de uso agrícola. Este elemento tiene asignado el uso exclusivo de la porción de terreno que rodea al departamento de 31.949 metros cuadrados y su cuota es del 39,36 %.

El elemento dos al que se accede por camino adosado al lindero este destinado a viviendas compuesto de un edificio de dos plantas en el que se integran tres viviendas y dos trasteros o almacenes. Este elemento tiene asignado el uso exclusivo de la porción de terreno que rodea al departamento de 49.109 metros cuadrados, su cuota es del 60,64%.

– En los estatutos de la propiedad horizontal se hace constar que es elemento privativo de cada departamento su respectiva porción de zona ajardinada. Asimismo, se hace constar la facultad de los titulares de cada departamento de ampliar la edificación respectiva dentro de ciertos límites.

– Se incorpora un certificado técnico en el que se describen las construcciones y se delimitan «las dos partes de la finca» de 31.949 y 49.109 metros cuadrados para proceder a «la división del uso de la finca» mediante división horizontal tumbada.

El registrador inscribe la declaración de obra nueva por antigüedad y rectificación de la cabida de conformidad con el artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria y en cumplimiento del artículo 54 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, notifica al Ayuntamiento la práctica de la inscripción de esta obra nueva al no haberse acreditado que dicha obra se ejecutará con la preceptiva licencia municipal.

Asimismo, suspende la inscripción respecto al cambio de descripción de rústica a urbana y división horizontal por considerar que la división horizontal materializada en la escritura es realmente una parcelación sujeta a licencia.

Ello resulta a su juicio de:

- La asignación del uso exclusivo de la porción de terreno que rodea a cada departamento, siendo de 31.949 metros cuadrados la del departamento número uno y 49.109 metros cuadrados la del departamento número dos.
- Cada elemento tiene su entrada independiente: el departamento número uno por carretera y el departamento número dos por camino adosado al lindero este.
- Pared divisoria como único elemento común: reglas segunda, tercera y séptima de la comunidad.

– Incorporación de un certificado suscrito por técnico competente en el que consta un plano en el que se diferencian los dos espacios que corresponden a los departamentos, así como el elemento común separación.

El notario autorizante y recurrente manifiesta respecto al primer defecto que se trata sencillamente de un error material padecido en el texto de la escritura, donde se escribió «urbana» en lugar de «rústica», error material que se corregirá conforme al Reglamento Notarial, pero que no afecta al contenido de la división horizontal y no puede impedir su inscripción.

Respecto del segundo y tercer defecto, considera que la realidad fáctica de las edificaciones existentes, debidamente acreditada mediante la certificación técnica que ha posibilitado la declaración de obra (inscrita), demuestra que no cabe la ejecución de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, y ello determina la no exigencia de licencia a efectos de inscripción, y que el propio registrador, en su calificación reconoce que «cada elemento tiene su entrada independiente: El departamento número 1 por la Carretera (...) y el departamento número 2 por camino adosado al lindero este», lo que conlleva la independencia de hecho, desde antiguo, de los dos elementos de la división horizontal cuya inscripción se pretende.

Del escrito de recurso se deduce por tanto que el notario recurrente únicamente impugna el defecto relativo a la exigencia de licencia.

2. El artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece 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.

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.

Es la propia legislación sustantiva urbanística que resulte aplicable la que ha de establecer qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral –cfr. Resolución de 15 de julio de 2021–.

En el ámbito de la legislación sustantiva de Baleares, la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, señala en su artículo 159 que la parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con el fin de constituir parcelas edificables que puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población, y serán ilegales, a efectos urbanísticos, entre otros supuestos: «b) Toda parcelación urbanística en suelo rústico».

Por su parte, el artículo 161 establece que no se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente se haya aprobado el plan general cuando afecte a suelo urbano o a suelo urbanizable directamente ordenado, o sin la previa aprobación del plan parcial del sector correspondiente para el suelo urbanizable no ordenado directamente.

Cualquier parcelación urbanística quedará sujeta a licencia y toda reparcelación a la aprobación del correspondiente proyecto, añadiendo que «los notarios y los registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente,

escrituras de división de terrenos en los que se acredite el otorgamiento de la licencia o la aprobación del proyecto, y los primeros deberán testimoniarlo en el documento».

Ciertamente, como ha señalado en otras ocasiones este Centro Directivo –*vid.* fundamentos de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de febrero de 2025–, la división horizontal de un inmueble no implica por sí misma un acto de parcelación que suponga la división de terrenos en dos o más lotes a fin de su edificación, ni tampoco de segregación u otros actos de división de terrenos, pues el régimen de propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo como primero de los elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta, pues no hay división o fraccionamiento físico del terreno toda vez que no hay alteración de forma –la que se produzca será fruto de la edificación necesariamente amparada en una licencia o con prescripción de las infracciones urbanísticas cometidas–, superficie o linderos.

Así resulta también del artículo 26.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al afirmar que «la constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 18».

No tratándose de supuestos en los que se produzcan asignaciones de uso exclusivo de los elementos comunes de la finca, o de participaciones indivisas que den derecho a la utilización exclusiva de una porción concreta de finca, los cuales se encuentran recogidos en el apartado 2 de este mismo artículo, y que sólo son posibles si reúnen las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística, ni dándose los supuestos de excepción previstos en la misma norma transcrita (superficies de la parcela calificadas de dominio público, adscritas a un uso público, etc.), no cabe, en principio, calificar la operación como acto de división, lo que permite excusar la exigencia de licencia municipal para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Sin embargo, en línea con las resoluciones citadas, si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística.

En el caso del presente expediente debe atenderse a las condiciones concretas en las que se configura la división horizontal para analizar si puede o no equipararse a una parcelación.

En primer lugar, debe advertirse que a cada uno de los elementos privativos se le atribuye el uso exclusivo y excluyente de una determinada parcela de terreno en la que se ubica la edificación.

La suma de las superficies de dichas parcelas agota la totalidad de la superficie total de la finca. Por tanto, no resta ninguna superficie de suelo que tenga la naturaleza de común.

En segundo lugar, cada elemento tiene su entrada independiente: el departamento número uno por una carretera y el departamento número dos por camino adosado al lindero este.

En tercer lugar, se incorpora un certificado suscrito por técnico competente en el que consta un plano en el que se diferencian los dos espacios que corresponden a los departamentos, se describen las construcciones y se delimitan «las dos partes de la finca» de 31.949 y 49.109 metros cuadrados para proceder a «la división del uso de la finca» mediante división horizontal tumbada.

En cuarto lugar, en los estatutos de la propiedad horizontal se hace constar que es elemento privativo de cada departamento su respectiva porción de zona ajardinada. Asimismo, se hace constar la facultad de los titulares de cada departamento de ampliar la edificación respectiva dentro de ciertos límites.

En quinto lugar, los estatutos, en sus reglas segunda y séptima, hacen referencia a la existencia de una pared medianera divisoria de los dos departamentos.

Los argumentos anteriores son reveladores de la configuración independiente tanto física como jurídicamente de los dos elementos privativos de la propiedad horizontal y de la parcela de terreno a cada uno asociada, por lo que en el presente expediente tratándose de una división horizontal no amparada en licencia y concurrir además un supuesto de parcelación, debe confirmarse el defecto en cuanto a la exigencia de intervención administrativa del Ayuntamiento.

3. Lo expuesto en el anterior fundamento no resulta incompatible con la doctrina sentada por este Centro Directivo en la reciente Resolución de fecha 15 de julio de 2025, citada en la posterior de 1 de diciembre de 2025, que trata de resumir la doctrina de esta Dirección General sobre la posibilidad de inscripción de divisiones horizontales de edificios que gozan de una situación consolidada en la realidad, de acuerdo con el esquema expuesto sobre la aplicación del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, en relación con el artículo 26 de la misma ley, realizando las siguientes afirmaciones:

- Cabe aplicar el citado artículo (con prueba basada en certificado técnico, catastral, municipal o acta notarial) para inscribir la declaración de la existencia de un edificio, su ampliación o completar su descripción (en caso de descripción antigua o genérica), con las correspondientes viviendas o locales que lo integren debidamente descritos.

- Cabe también la división horizontal, por antigüedad, de las viviendas o locales descritos en el edificio declarado por la vía del citado artículo 28.4.

El fundamento legal se encuentra en el propio artículo 26.6 de la Ley de Suelo, en la medida que el número y características de los elementos privativos resultantes resulten de la declaración de obra nueva inscrita al amparo del artículo 28.4.

Por ejemplo, si consta declarado por antigüedad un edificio compuesto de 6 viviendas y 2 locales cabe formalizar e inscribir, sin autorización administrativa, la división horizontal de los mismos al amparo del artículo 28.4, en relación con el artículo 26.

- Los posteriores actos de división, segregación o cambio de uso o destino de fincas integrantes del edificio ya declarado se someten al correspondiente título habilitante previsto en la normativa urbanística.

- Únicamente sería admisible, a efectos registrales, aplicar el artículo 28.4 de la Ley de Suelo a los mencionados actos de división, segregación o cambio de uso o destino de fincas integrantes del edificio ya declarado en régimen de propiedad horizontal si se utiliza como medio de prueba el correspondiente certificado del órgano competente municipal, dada la necesidad de ser conformes a la ordenación urbanística, su realidad interior y el carácter no contradictorio del procedimiento registral.

Esta doctrina aplicable a edificaciones no puede confundirse con el criterio reiterado de esta Dirección General sobre parcelaciones que constan de una situación consolidada –cfr. Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015 y 19 de febrero de 2018 o la más reciente de 16 de septiembre de 2025–, en el sentido de que para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley estatal de Suelo –norma registral temporalmente aplicable– la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva

normativa de aplicación, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

Respecto al título administrativo habilitante de la inscripción, este Centro Directivo ha estimado suficiente, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, lo que exige analizar caso por caso el contenido del documento municipal aportado, mas no puede ser identificado necesariamente con la licencia, legalización o la declaración de innecesariedad de licencia, por el propio supuesto de hecho del que tratamos, parcelaciones ya existentes en la realidad, en sentido jurídico y material, reconocida su existencia y validez por la propia Administración y que, sin embargo, no cumplen las prescripciones del planeamiento vigente para obtener licencia, tratándose de un supuesto contemplado en diversas normas particulares que pueden encontrarse en la normativa autonómica y local –v.gr. el concepto de «parcela histórica» de los artículos 11.1.4 del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, 6 de la Orden de la Comunidad de Madrid 701/1992 o 4.1.7 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza–.

No debe desconocerse el carácter dinámico del planeamiento en relación con la realidad existente y la necesidad de arbitrar una solución a aquellos propietarios de fincas válidamente formadas en su momento y que sin embargo no cumplen con los requisitos de parcela actuales, lo que afecta tanto a fincas inscritas como no inscritas, siendo la de éstas últimas la posición que se trata de tutelar permitiendo su acceso al Registro y su plena incorporación al tráfico jurídico sin desconocer su particular situación urbanística.

De ningún modo puede entenderse que se defienda la inscripción de divisiones o segregaciones ilegales o sin licencia, pues se exige en todo caso un título administrativo habilitante que permita deducir el reconocimiento expreso por parte de la Administración de la parcelación ya existente, o, en términos del artículo 26 de la Ley de Suelo estatal la «acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable».

En el presente expediente, habiéndose justificado la existencia de una parcelación de la finca a través de la figura de la división horizontal tumbada, esto es, no tratándose de un mero acto edificatorio, no resulta acreditado un pronunciamiento explícito del órgano con competencia urbanística que implique un reconocimiento del carácter consolidado e independiente de la parcelación por lo que debe confirmarse el defecto recurrido.

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

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

Madrid, 14 de abril de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.