

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 3401** *Resolución de 12 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Algete a inscribir una escritura otorgada para hacer concordar la división existente de finca con la inscripción registral.*

En el recurso interpuesto por don A. V. A., abogado, en nombre y representación de doña M. J. L. S., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Algete, don Ernesto Calmarza Cuencas, a inscribir una escritura otorgada para hacer concordar la división existente de finca con la inscripción registral.

#### Hechos

I

Con fecha 19 de marzo de 2019 se presentó en el Registro de la Propiedad de Algete escritura otorgada el día 17 de mayo de 2017 ante el notario de Madrid, don Luis Garay Cuadros, con el número 1.963 de protocolo.

En dicha escritura los comparecientes pretendían que quedase reflejada registralmente la división de la finca originaria (finca registral número 2.437) por una carretera, que había originado que en la realidad fueran dos fincas distintas y, por tanto, dos parcelas catastrales distintas, y lo llevaban a efecto en el sentido de que la finca matriz número 2.437 se dividía en dos, y para ello se especificaba la segregación registral por su lindero Este. Como consecuencia, la finca segregada correspondía a la parcela 60 del polígono 6, con una superficie de 3.773 metros cuadrados, y la finca resto corresponde a la parcela 74 del polígono 16, con una superficie de 16.751.

Con fecha 8 de abril de 2019, se suspendió la calificación y se procedió a practicar la notificación sobre actos de división de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, conforme al artículo 80 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.

El día 18 de julio de 2019 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Algete informe en materia de actos de división sobre la parcela 74 del polígono 164 de Fuente el Saz de Jarama, fechado el día 15 de julio de 2019 por el jefe de Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, don J. A. M. G.

Posteriormente, el día 30 de julio de 2019, tuvo entrada en el citado Registro otro informe (que corregía errores materiales del anterior) en materia de segregación de fincas rústicas relativo a la parcela 74 del polígono 16, fechado el día 24 de julio de 2019 por el jefe de Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, don J. A. M. G.

De dicho informe resultaba que no constaba que los interesados hubieran tramitado ante el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama licencia de parcelación de fincas rústicas a pesar de que la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, establece que cualquier acto de parcelación precisará licencia urbanística previa y requerirá informe previo y vinculante en caso de ser desfavorable de la Consejería competente en materia de agricultura (artículo 144.4 de dicha ley).

Asimismo, resultaba de dicho informe que, al ser la parcela de superficie 0,3773 hectáreas, no sería posible segregarla como finca registral independiente, ya que no alcanzaría las superficies mínimas establecidas en el artículo 2 del Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el

territorio de la Comunidad de Madrid, sin que le fuera de aplicación ninguna de las excepciones contempladas en la normativa estatal o autonómica.

## II

Dicha escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha 30 de julio de 2019 en el Registro de la Propiedad de Algete:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por A. V. A. que se corresponde a la escritura para hacer concordar la división existente de finca con la inscripción registral, otorgada el día 17/05/2017, ante el Notario de Madrid, don Luis Garay Cuadros, número 1963/2017 de su protocolo, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

I. Hechos. Presentada a las 11:15 horas del día 19/03/2019, con el número de entrada 848 y número de asiento 2006/41.

Con fecha 8 de abril de 2019 se notificó a la Consejería de Medio Ambiente Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, el documento que consta en los datos arriba indicados por la posibilidad de actos de división de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, conforme al artículo 80 RD 1093/1997.

Con fecha 18 de Julio de 2.019 ha tenido entrada en este Registro a las 16:31 horas, entrada número 2515/2019 Informe en materia de actos de división sobre la parcela 74 del polígono 164 de Fuente el Saz de Jarama, fechado en Madrid, el día 15 de Julio de 2.019 por don J. A. M. G.

II. Fundamentos de Derecho.

Resulta del citado Informe que no consta que los interesados hayan tramitado ante el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama licencia de parcelación de fincas rústicas a pesar de que la Ley 9/2001 establece que cualquier acto de parcelación precisará licencia urbanística previa y requerirá informe previo y vinculante en caso de ser desfavorable de la Consejería competente en materia de agricultura (artículo 144.4 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Así mismo resulta de dicho informe que al ser la parcela de superficie 0,3773 hectáreas no será posible segregarla como finca registral independiente, ya que no alcanzaría las superficies mínimas establecidas en el artículo 2 del Decreto 65/1989 de 11 de mayo por el que se establecen las Unidades Mínimas de Cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid, sin que le sean de aplicación ninguna de las excepciones contempladas en la normativa estatal o autonómica.

Por lo expuesto, y por considerarlo defecto subsanable acuerdo suspender la inscripción solicitada respecto de la finca dicha finca.

Contra el presente acuerdo (...).»

## III

Solicitada calificación sustitutoria, según el cuadro de sustituciones correspondió la misma al registrador Mercantil V de Madrid, don Mariano Rajoy Brey, quien, con fecha 25 de septiembre de 2019, acordó ratificar la calificación negativa del registrador de la Propiedad sustituido, don Ernesto Calmarza Cuencas.

## IV

Contra la nota de calificación sustituida, don A. V. A., abogado, en nombre y representación de doña M. J. L. S., interpuso recurso el día 22 de octubre de 2019 en los siguientes términos:

«Que con fecha 26 de septiembre de 2019 se notificó al que suscribe la calificación del Registrador sustituto (Registrador Mercantil n.º V de Madrid), (...) que ha ratificado la calificación negativa del Registrador de la Propiedad de Algete (...) relativa a la escritura otorgada con fecha 17 de mayo de 2017 por el Notario D. Luis Garay Cuadros, para hacer concordar la división existente con la inscripción registral. Escritura que también de compañía.

Que estando esta parte disconforme con dicha [sic] calificaciones por no estar ajustadas a Derecho, por medio del presente escrito, se interpone recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, al amparo del art. 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en base a lo siguiente:

Primero.—Que el motivo de la denegación de la inscripción ha sido debido a dos erróneos informes emitidos por el Área de Vías Pecuarias de la Consejería de medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid: El primero con fecha 15 de julio de 2019, corregido por el segundo de 24 de julio de 2019, en el expediente (...) a petición del Registro de la Propiedad de Algete, que se acompañan, causando la denegación de la inscripción de la escritura de división de finca de fecha 17 de mayo de 2017 otorgada ante el notario D. Luis Garay Cuadros, puesto que dichos informes contienen la errónea expresión “sin que sean de aplicación ninguna de las excepciones contempladas en la normativa estatal o autonómica”, ello referido a que no se alcanzan las Unidades Mínimas de Cultivo.

Como quiera que los mencionados informes son absolutamente erróneos, se ha solicitado al organismo que los ha elaborado que los corrijan, de acuerdo con las vigentes normas legales antes citadas, acompañándose al presente, copia de dichas normas y del escrito solicitándolo.

Segundo.—Que dicha errónea expresión infringe los siguientes preceptos legales que contienen excepciones aplicables al caso:

Del Decreto 65/1989 de 11 de mayo de la Comunidad de Madrid sobre unidades mínima de cultivo, establece:

“Artículo 9.

No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, podrán permitirse divisiones o segregaciones de fincas rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo en los siguientes casos:

9.1 Si se trata de cualquier disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que todos los predios resultantes sean superiores a la unidad mínima de cultivo, condicionando la validez de la autorización a la inscripción simultánea de la segregación y agrupación a las colindantes.

9.2 Las segregaciones de fincas rústicas resultantes de una expropiación forzosa.”

También se vulnera el art. 6 de la Orden 701/1992, de 9 de marzo, que desarrolla el anterior Decreto, que establece:

“Los Notarios y Registradores de la Propiedad, podrán autorizar e inscribir, respectivamente, las escrituras de división de terrenos, sin que se acredite la licencia de parcelación, en aquellos supuestos en los que conste fehacientemente que la fecha de la parcelación fue anterior al 1 de marzo de 1984.”

Ambas normas vigentes son de estricta, lógica y clara aplicación a la escritura de esta referencia (...)

Tercero.–Igualmente de aporta certificación, expedida por el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama que se concluía: “que se puede autorizar su segregación aun cuando la superficie de las fincas resultantes sea inferior a la de la UMC.” así como que se “pueden autorizar e inscribir, respectivamente, las escrituras de división de terrenos, sin que se acredite la licencia de parcelación, en aquellos supuestos en los que conste fehacientemente que la fecha de la parcelación fue anterior al de marzo de 1984”.

En dicha certificación se acredita fehacientemente con el mapa topográfico histórico del año 1916, que la carretera que dividió la finca registral de esta referencia ya aparecía construida en esa fecha. También incorpora mapa de foto aérea histórica de 1975, en la que sitúa las dos parcelas catastrales que resultaron por la construcción de la carretera (...) foto por tanto anterior a 1984 (...)

Cuarto.–En definitiva, No se trata de una parcelación o segregación voluntaria y actual, sino de una división producida por la construcción de la carretera actualmente denominada (...).

En su consecuencia es totalmente legal inscribir la escritura, segregando la parcela más pequeña de la finca registral, que quedaría como resto, con lo que se haría coincidir la realidad física con las inscripción [sic] registral.

Por todo lo expuesto,

Se solicita la revocación de la calificaciones negativas de este referencia y que se acuerde la inscripción de la segregación y demás operaciones contenidas en la escritura otorgada con fecha 17 de mayo de 2017 ante el Notario D. Luis Garay Cuadros por Doña M. J. L. S. y otros.»

V

El registrador de la propiedad de Algete emitió informe, en el que mantuvo íntegramente la calificación impugnada, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 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; 143, 144 y 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias; 79 y 80 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; el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid; el artículo 6 de la Orden 701/1992, de 9 de marzo, de la Consejería de Economía, por la que se desarrolla el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de marzo, 23 de junio y 2 de noviembre de 2004, 24 y 25 de mayo de 2005, 27 de mayo y 14 de noviembre de 2006, 27 de noviembre de 2008, 29 de mayo, 10 de junio, 21 de julio y 15 de septiembre de 2009, 12 de julio y 9 de diciembre de 2010, 1 de agosto de 2011, 23 de julio y 27 de noviembre de 2012, 25 de abril, 7 de agosto y 1 de diciembre de 2014, 16 de junio y 28 de octubre de 2015, 10 de enero y 13 de septiembre de 2017 y 9 de mayo de 2018.

1. Se plantea en este expediente si es inscribible una escritura otorgada para «hacer concordar la división existente de finca con la inscripción registral», en la que los interesados pretenden que quede reflejada registralmente la división de una finca

registral por una carretera, que ha originado que en la realidad sean dos fincas distintas y por tanto dos parcelas catastrales distintas, y para ello se especifica la segregación registral por su lindero Este.

El registrador después de practicar notificación sobre actos de división de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, conforme al artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, obtiene informe por el jefe de Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, resultando del citado informe que no consta que los interesados hayan tramitado ante el Ayuntamiento licencia de parcelación de fincas rústicas y, así mismo, resulta de dicho informe que al ser la parcela de superficie 0,3773 hectáreas no será posible segregarla como finca registral independiente, ya que no alcanzaría las superficies mínimas establecidas en el artículo 2 del Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las Unidades Mínimas de Cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid, sin que le sean de aplicación ninguna de las excepciones contempladas en la normativa estatal o autonómica. En consecuencia, previa calificación del documento y a la vista del informe emitido, el registrador suspende la inscripción solicitada, en base a los hechos y fundamentos de Derecho que constan en el acuerdo de calificación que se une al expediente.

El recurrente considera que dichos informes contienen la errónea expresión de no ser de aplicación ninguna de las excepciones contempladas en la normativa estatal o autonómica en materia de Unidades Mínimas de Cultivo. En concreto cita el artículo 6 de la Orden 701/1992, de 9 de marzo, y aporta al expediente certificado municipal suscrito por la secretaria del Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama «para que conste y surta los efectos oportunos ante el Registro de la Propiedad de Algete», a petición de parte interesada, con el visto bueno del concejal Delegado de Urbanismo y Medio Ambiente, delegación efectuada por la Alcaldía, con fecha de 13 de noviembre de 2018, referente a la declaración de innecesariedad de segregación de la finca registral inscrita en el Registro de la Propiedad de Algete, finca número 243. En dicho documento municipal se concluye que se trata de una finca afectada por una expropiación forzosa (carretera), por lo que puede autorizarse su segregación aun cuando la superficie de las fincas resultantes de la segregación sea inferior a la de la unidad mínima de cultivo (artículo 9 del Decreto 65/1989), y que, además, pueden autorizarse e inscribirse, respectivamente, las escrituras de división de terrenos, sin que se acredite la licencia de parcelación, en aquellos supuestos en los que conste fehacientemente que la fecha de la parcelación fue anterior al 1 de marzo de 1984, constando, en este sentido, que la carretera es anterior a la citada fecha (artículo 6 de la Orden 701/1992).

Sin embargo, dicho certificado municipal no es citado por el registrador ni en su calificación ni el posterior informe en defensa de la nota, y como señala el 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, siendo obligado, por tanto, rechazar aquí cualesquiera pretensiones de la recurrente relativas a documentos, que no han sido presentados para ser objeto de la calificación registral que ahora se recurre -cfr. Resolución de 7 de marzo de 2019-.

2. Como ha reiterado este Centro Directivo -vid. Resoluciones citadas en «Vistos»-, corresponde al órgano autonómico competente apreciar si concurre o no las excepciones recogidas en el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, conforme al cual «cuando se trate de actos de división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, los registradores de la Propiedad remitirán copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente». Y a continuación diferencia la norma según que dicha Administración responda expresamente o no en el plazo de cuatro meses: «Si dicha Administración adoptase el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, remitirá al registrador certificación



del contenido de la resolución recaída. En el caso que transcurran cuatro meses desde la remisión o de que la Administración agraria apreciase la existencia de alguna excepción, el registrador practicará los asientos solicitados. En el supuesto de que la resolución citada declarase la nulidad de la división o segregación, el registrador denegará la inscripción (...)».

Nada obsta a tal denegación, a que el interesado obtuviera del Ayuntamiento, como Administración urbanística competente, la correspondiente licencia de segregación, pues como ya ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 10 de junio de 2009, 2 de noviembre de 2012 y 25 de abril de 2014), si bien la licencia municipal, o en su caso la certificación municipal de innecesariedad de licencia, puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia.

3. El artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, establece que el registrador remitirá copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente para que adopte el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, y si la Comunidad Autónoma, a través de sus órganos competentes, afirma que las segregaciones documentadas son inválidas por no respetarse la prohibición de divisiones y segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo correspondiente, no puede procederse a la inscripción, siendo el procedimiento administrativo, iniciado mediante la comunicación del registrador, el cauce adecuado para hacer efectivos los derechos de defensa del interesado en dicho procedimiento, cuando se discute si la segregación escriturada se acomoda a las exigencias de la normativa agraria, bien sea mediante la aportación de los documentos y alegaciones que se consideren oportunos -artículos 79 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y 28 y 53 de la actual Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, vigente desde el día 2 de octubre de 2016-, bien mediante la propia impugnación de la propia resolución, primero en vía administrativa, y luego en vía judicial, para instar la rectificación de la resolución dictada por la Comunidad Autónoma, y solicitar la correspondiente medida cautelar de carácter registral para asegurar los resultados del procedimiento, pues, como prevé el último párrafo del propio artículo 80 citado, si la resolución declarando la nulidad de la segregación fuese objeto de recurso contencioso administrativo, el titular de la finca de que se trate podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento.

Pero habiéndose remitido al registrador resolución declarativa de la improcedencia de la segregación, por vulneración de la normativa agraria, dictada por el órgano autonómico competente, en el cauce procedimental del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no cabe sino denegar la inscripción solicitada, sin perjuicio de que el interesado pueda obtener un pronunciamiento diferente de la Administración sobre la procedencia de las excepciones del artículo 25 de la Ley 19/1995, mediante la presentación de alegaciones o pruebas complementarias en el seno del procedimiento administrativo iniciado por la comunicación registral, o mediante los recursos pertinentes. Pues la nulidad inicialmente declarada por la Administración competente, no puede considerarse obstativa de una nueva resolución de signo diferente -artículos 105 y 106 de la Ley 30/1992 y 109 y 110 de la actual Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas-, en el particular relativo a la concurrencia efectiva de los supuestos de excepción a la prohibición legal de segregaciones por debajo de la unidad mínima de cultivo.

4. En el caso del presente expediente, y conforme a lo expuesto anteriormente, las alegaciones relativas a la división fáctica de la finca registral en dos parcelas singulares e independientes, como consta en Catastro, como consecuencia de la expropiación causada por la carretera, si bien puede suponer un supuesto justificado de la procedencia de excepción a la unidad mínima de cultivo, deben plantearse ante la Administración Autonómica con competencia en materia agraria, incluso aunque puedan

venir refrendadas por el órgano municipal, pues sin el informe autonómico favorable no cabe acceder a la inscripción a tenor de los preceptos anteriormente citados.

En este punto cabe recordar además que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» (Sentencias del Tribunal Constitucional números 61/1997, de 20 de marzo –fundamento jurídico 5– y 164/2001, de 11 de julio –fundamento jurídico 4–), lo que en el caso de la Comunidad de Madrid se plasma en el ejercicio de su potestad legislativa mediante la Ley 9/2001, de 17 de julio.

Sin embargo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución, es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos, en particular, el requisito de la previa intervención administrativa.

Por tanto, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo.

La norma estatal que regula el tratamiento registral de divisiones o segregaciones es 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, el cual impone a notarios y registradores, en la autorización e inscripción de escrituras de segregación o división de fincas, 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.

Desde el punto de vista autonómico, el artículo 151 de la Ley de Suelo de Madrid establece la exigibilidad de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, para, en particular: «a) Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación», lo que reitera el artículo 143 apartado segundo, «cualquier acto de parcelación precisará licencia urbanística previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación con independencia de su naturaleza, o del que resulte o derive ésta, sin la aportación de la preceptiva licencia urbanística, que los Notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla», añadiendo el artículo 144.4 que «la licencia urbanística para actos de parcelación rústica requerirá informe previo y vinculante en caso de ser desfavorable, de la Consejería competente en materia de agricultura».

Preceptos legales que contrastan con el art. 6 de la Orden 701/1992, de 9 de marzo, de la Consejería de Economía, citado por el recurrente, cuando establece que «los Notarios y Registradores de la Propiedad, podrán autorizar e inscribir, respectivamente, las escrituras de división de terrenos, sin que se acredite la licencia de parcelación, en aquellos supuestos en los que conste fehacientemente que la fecha de la parcelación fue anterior al 1 de marzo de 1984», disposición que por tanto debe entenderse modificada por el artículo 143, apartado segundo de la vigente Ley del Suelo de Madrid, al establecer claramente que «cualquier acto de parcelación precisará licencia urbanística previa» y consecuentemente ésta será exigible por el notario y el registrador conforme al citado artículo 26 de la Ley de Suelo estatal.

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

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, 12 de diciembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.