

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13036** *Resolución de 12 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 1, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de una escritura de declaración de obra nueva y compraventa y otra escritura de compraventa previa segregación.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. G. N., en nombre y representación de don J. A. L. H., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 1, doña Carmen Rosa Pereira Remón, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de una escritura de declaración de obra nueva y compraventa y otra escritura de compraventa previa segregación.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada día 9 de febrero de 2017 por el notario de La Orotava, don Carlos González Pedregal, con el número 191 de protocolo, doña M. L. E. M. declaraba una obra nueva sobre una finca, que manifestaba que no se encontraba inmatriculada en el Registro de la Propiedad y que, según la descripción contenida en la escritura, «mide, según título, ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados, y según reciente medición, sesenta y ocho con ochenta y seis metros cuadrados», y vendía el pleno dominio de la misma a don J. A. L. H. En dicha escritura, constaba como título de adquisición por parte de la vendedora una escritura de compraventa autorizada el día 17 de julio de 1965 por el notario de Santa Cruz de Tenerife, don José Manuel Gómez Pérez, con el número 1.783 de protocolo. Se protocolizaba en la escritura certificación catastral, aunque no certificación catastral descriptiva y gráfica, correspondiente a la parcela catastral con número de referencia 002404800CS75D0001QP, según la cual dicha parcela catastral tenía una superficie gráfica de 66 metros cuadrados, advirtiendo expresamente el notario autorizante a los comparecientes de que sería preciso hacer la correspondiente declaración de alteración catastral ante el Catastro, debido a que el número de referencia catastral era dudoso, al no coincidir los metros cuadrados con los datos facilitados por los propios interesados, si bien según la misma escritura la vendedora manifestaba que la descripción que contenía la certificación catastral que obra incorporada a la misma, se correspondía con la realidad física del inmueble.

En la escritura de transmisión previa del año 1964, don O. L. S. H., con el consentimiento de su esposa, doña M. C. G. C., segregaba de una finca que le pertenecía con carácter ganancial -en virtud de compra que hizo constante su matrimonio a don J. G. G. en documento privado suscrito el día 9 de febrero de 1964 y que el vendedor manifestaba que estaba libre de cargas y gravámenes, «sin que se acredite con certificado del Registro no obstante la advertencia notarial», según constaba en la misma escritura, que no contenía en cambio mención expresa acerca de los datos de su inscripción en el Registro o de no encontrarse, en su caso, inscrita- una parcela o porción de terreno de 144 metros cuadrados y la vendía a doña L. E. M.

## II

Presentada copia autorizada de dicha escritura de declaración de obra nueva y compraventa en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Se presenta en esta Oficina por doña M. C. G. N., debidamente liquidada del Impuesto, copia autorizada de la escritura de Declaración de obra nueva y Compraventa otorgada ante el Notario de La Orotava, don Carlos González Pedregal, el 9 de febrero de 2017, número 191 de protocolo, a las 11:33 horas del 31 de enero de 2022, causando el asiento de presentación 1.472 del Diario 213, bajo el número de entrada 461. Al documento anterior se acompaña copia autorizada de la escritura de Compraventa previa segregación autorizada por el Notario que fue de esta ciudad, don José Manuel Gómez Pérez, el 17 de julio de 1965, bajo el número 1.783 de protocolo, certificado técnico expedido en La Matanza de Acentejo el 27 de enero de 2017 por don V. M. G. R., y del mismo modo notificación de Resolución, firmada electrónicamente el 22 de febrero de 2019, con número de Registro 2019001587, relativo al expediente 2018/8440, en la que se deniega a don J. L. H., certificado de innecesariedad de licencia de segregación.

Previa la calificación del documento que precede, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, la registradora ha resuelto suspender la inscripción por apreciar los siguientes defectos impeditivos que se expresan a continuación, ordenados en hechos y fundamentos de Derecho,

## Hechos.

1. En el documento objeto de calificación, doña M. L. E. M., vende el pleno dominio de una finca, previa declaración de obra nueva, sita en (...), que mide según título 144 metros cuadrados y según reciente medición 68,86 metros cuadrados, con Referencia Catastral 002404800CS75D0001QP, a don J. A. L. H.

En dicho documento se cita que la señora E. M., había adquirido por compra a don O. L. S. H. casado con doña M. C. G. C., un trozo de terreno de 144 metros cuadrados, previa segregación del mismo, de otro de mayor de cabida de 297 metros cuadrados, en virtud de escritura la escritura de compraventa citada en el encabezado de esta calificación de fecha 17 de Julio de 1.965, resultando de la misma, que dicho señor la adquirió a su vez en constante matrimonio, a don J. G. G., en documento privado suscrito en Santa Cruz de Tenerife, el 9 de Febrero de 1.964, careciendo de documento público al efecto.

2. Del examen de los libros del Registro, y según búsqueda compleja realizada, el citado don J. G. G., tuvo inscrita en el mismo lugar la finca con código registral único 38012000770800, registral 15.103, de la que se han practicado múltiples segregaciones, las últimas previos excesos de cabida de ésta, por lo que existen dudas fundadas de que la finca pueda ser parte de la citada anteriormente. Todo ello, se hizo constar en las calificaciones del documento efectuadas los días 23 de julio y 14 de noviembre del año 2.018, bajo el asiento de presentación 161 del diario 206, aportándose ahora Certificación de la Resolución denegatoria de la declaración de innecesariedad.

Además, se hace constar que la finca anteriormente citada, procede a su vez, por segregación de la finca con código registral único 38012000753759, registral 10.827, cuya titular es doña A. G. S., de la que se han practicado múltiples segregaciones, quedando según Registro con una superficie de 581.665,52 metros cuadrados.

3. Además, según el Plan General de Ordenación Urbana vigente, la finca se encuentra en Suelo Rústico de Protección de Entornos (SRPE).

## Fundamentos de Derecho;

1. Al amparo del párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas

de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

2. Tratándose de parte de una finca se debe contar con la correspondiente licencia de segregación o la correspondiente declaración municipal de su innecesariedad, de conformidad con el artículo 26 de la Ley del Suelo y artículo 330 de la Ley Canaria “Artículo 330. Actuaciones sujetas a licencia. 1. Están sujetas a previa licencia urbanística municipal las actuaciones que seguidamente se relacionan: a) Las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.”

Además, tratándose de una segregación, aparte de lo anteriormente expuesto, ha de aportarse la representación gráfica de la finca según disponen los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, siendo suficientes las contenidas en la [sic] certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, de ser coincidentes.

Según dispone el artículo 277.2 de la Ley 4/2.017 de 13 de julio “Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal.”

Por tanto, es imposible practicar la segregación sin el Certificado Municipal que la permita.

3. A tenor de la Ley del Suelo y Espacios Protegidos de Canarias, Ley 4/2.017, de 13 de julio, en su artículo 34 “Dentro del suelo que se clasifique como rústico, el planeamiento establecerá todas o algunas de las siguientes categorías y subcategorías: a) Suelo rústico de protección ambiental (SRPA), cuando en los terrenos se hallen presentes valores naturales o culturales, diferenciándose las siguientes subcategorías: (...) 4) Suelo rústico de protección de entornos (SRPEN), para la preservación de perspectivas o procesos ecológicos, diferenciando los entornos de espacios naturales, de núcleos de población y de itinerarios de especial interés cultural. La adscripción a esta subcategoría es compatible con cualquier otra enumerada en este artículo, permitiendo establecer determinaciones más restrictivas.”

Asimismo, en sede de ejercicio de la potestad [sic] de restablecimiento de la legalidad urbanística, dispone el artículo 361 en su apartado 5: “Las limitaciones temporales establecidas en los apartados anteriores no regirán para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las siguientes actuaciones: (...) b) Las de construcción o edificación cuando hayan sido ejecutadas o realizadas: 1.º) Sobre suelo rústico de protección ambiental calificado como tal con carácter previo al inicio de la actuación.” (...) 3.º) Afectando a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre patrimonio histórico. (...).

Consecuencia, de lo expuesto, es la necesidad de acreditar la prescripción de la infracción urbanística con Certificado Municipal.

Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de Derecho la Registradora ha acordado:

1. Suspender la inscripción del precedente documento al ser el defecto señalado de carácter subsanable. No procede anotación de suspensión porque no ha sido solicitada.

2. La presente calificación negativa se notificará tanto al presentante como al Notario autorizante, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 42 y 44 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común.

3. Contra la precedente calificación negativa, los interesados podrán: (...)

Santa Cruz de Tenerife, a 25 de febrero de 2022. La registradora (firma ilegible) doña Carmen Rosa Pereira Remón».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. G. N., en nombre y representación de J. A. L. H., interpuso recurso el día 13 de abril de 2022 mediante escrito en el que hacía las siguientes alegaciones:

«Primera. Que se han presentado dos títulos notariales para solicitar la inscripción de la finca, sito en (...) en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife.

Segunda. Es de agravio comparativo, ya que se está actuando de modo distinto ante situaciones idénticas o similares a que toda la zona ha pertenecido a la misma finca matriz, si haya sido registrado en parte de otros titulares como es el caso de su hermano J. A. L. H., que, sí la tiene inscrita, y la propia vecina del número (...) de la calle (de un titular anterior M. a la titular actual la señora C.), además de otros números de la misma calle y finca matriz que pueden contrastar que si figuran registrados.

Dicha finca no ha sido segregada en ningún expediente por parte del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, y es por ello que se solicitó la inmatriculación de la misma, con los dos títulos notariales, que se han aportado desde el inicio del trámite, tal y como consta en el certificado que también había sido aportado en las presentaciones que se han realizado desde el año 2018.

Solicitamos en todo caso la inscripción de los bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, con independencia del modo en que fueron adquiridos. La inscripción otorga presunción de veracidad.

La presunción de que lo inscrito corresponde a la realidad, significa que existe una presunción de que el derecho registrado existe y pertenece a quien en el Registro aparece como su titular».

## IV

La registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 1, doña Carmen Rosa Pereira Remón, emitió informe ratificando la nota de calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9, 10, 18, 198 y 205 de la Ley Hipotecaria; 108 del Reglamento Hipotecario; 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; 78, 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; 34, 275, 277, 330 y 361 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias; las Sentencias del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo, y 143/2017, de 14 de diciembre; las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 2000, 25 de enero de 2002 y 28 de junio de 2012; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de enero y 23 de julio de 2013, 5 de marzo, 24 de junio y 16 de julio de 2013, 25 de abril, 17 de junio y 17 de octubre de 2014, 1 de abril, 5 y 26 de mayo y 5 de junio de 2015, 12 de abril y 28 de junio de 2016, 6 de febrero, 7 de marzo, 25 de julio y 2 de agosto de 2017 y 26 de octubre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de octubre de 2020, 16 de diciembre de 2021 y 31 de mayo de 2022.

1. El objeto del presente recurso es decidir si procede una inmatriculación de finca solicitada al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria en un supuesto en que la registradora expresa sus dudas fundadas de que coincide con otra finca previamente inmatriculada en el Registro.

Además, dicha finca se forma por segregación en el título público que acredita la previa adquisición de la finca por el transmitente y es objeto de compraventa en la escritura presentada, previa declaración de una obra nueva sobre la finca, a lo cual la registradora objeta también que no se aporta licencia de segregación, que no se aporta la representación gráfica georreferenciada de la finca, necesaria para la segregación, sin que tampoco coincida en su descripción con una parcela catastral determinada -a lo cual hay que añadir que también es necesaria su aportación para inmatricular una finca, en ese caso con el añadido de que la descripción de la finca necesariamente debe coincidir con la de la parcela catastral correspondiente-, y que según el Plan General de Ordenación Urbana vigente del municipio la finca se encuentra en Suelo Rústico de Protección de Entornos (SRPEN), por lo que es necesario acreditar la prescripción de la infracción urbanística en que hubiera podido incurrir la obra nueva construida sobre el mismo para poder inscribir la declaración de la misma.

El único argumento que frente a ello opone la recurrente es que «es de agravio comparativo, ya que se está actuando de modo distinto ante situaciones idénticas o similares a que toda la zona ha pertenecido a la misma finca matriz, si [sic] haya sido registrado en parte de otros titulares como es el caso de su hermano J. A. L. H., que, si [sic] la tiene inscrita, y la propia vecina del número 3 de la calle (de un titular anterior M. a la titular actual la señora C.), además de otros números de la misma calle y finca matriz que pueden contrastar que si [sic] figuran registrados».

También señala que «dicha finca no ha sido segregada en ningún expediente por parte del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, y es por ello que se solicitó la inmatriculación de la misma, con los dos títulos notariales», cuando lo cierto es que en la propia escritura que acredita la previa adquisición se realiza la segregación, y que «la inscripción otorga presunción de veracidad (...) significa que existe una presunción de que el derecho registrado existe y pertenece a quien en el Registro aparece como su titular», cuando como se ha dicho lo que se suspende es la inmatriculación de la finca, que por tanto no figura registrada y a nadie se puede presumir como titular de la misma ni puede presumirse correspondencia con la realidad, salvo que se esté refiriendo la recurrente a otra finca ya previamente inmatriculada, que es precisamente el defecto señalado por la registradora.

2. La cuestión central de este expediente es si existen o no dudas fundadas acerca de que la finca que se pretende inmatricular esté previamente inscrita.

Como ha señalado este Centro Directivo, en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación.

Además, hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados.

Y aunque es doctrina ya consolidada de este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, en este caso las dudas de la registradora proceden de ser la misma persona aquella a quien se compró la finca según el título previo y el anterior titular registral de una finca ya inmatriculada en el mismo lugar de la que se practicaron múltiples segregaciones, las últimas previos excesos de cabida de ésta, y además de proceder dicha finca a su vez por segregación de otra también inmatriculada de la que se han practicado también múltiples segregaciones, quedando según Registro con una superficie de 581.665,52 metros cuadrados.

Es más, tal como pone de relieve la registradora en su informe, del propio escrito de recurso resulta el reconocimiento por la recurrente de que la finca procede por segregación de otra mayor inmatriculada.

Son razonables por tanto las dudas de que si se accede a ello se produciría una doble inmatriculación y de hecho el propio recurrente confirma estas dudas.

3. La sola confirmación de este defecto supone que ha sido correcta la actuación de la registradora al no proceder a la inmatriculación de la finca.

Considera la recurrente que ello supone un agravio comparativo al haber accedido al Registro previamente por inmatriculación otras fincas en circunstancias análogas a las que ahora concurren.

Sin embargo, como ha reiterado asimismo esta Dirección General, la registradora, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva, la nueva presentación significa el inicio «ex novo» de todo el procedimiento registral (cfr., por todas, las Resoluciones de 5 de marzo y 24 de junio de 2013, 17 de junio de 2014, 1 de abril y 5 de junio de 2015, 12 de abril y 28 de junio de 2016, 6 de febrero y 25 de julio de 2017, 26 de octubre de 2018 y 16 de diciembre de 2021).

4. Como se ha dicho, no es posible por los motivos expuestos proceder a la inmatriculación de la finca, pero a lo anterior se añade, como también señala la registradora, que no es posible practicar esta sin aportar la correspondiente autorización administrativa de la segregación realizada o la declaración municipal de su innecesariedad.

El artículo 26 del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, establece que «en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción».

Debe recordarse en primer lugar la doctrina mantenida hasta ahora por este Centro Directivo en materia de inscripción de actos de división o segregación de fincas y el cumplimiento de la legalidad urbanística.

Así, este Centro Directivo a la hora de estudiar el problema de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro de un documento público que acredita la práctica de una división o segregación realizada con anterioridad a la legislación que actualmente la regula y que se produjo en fecha, en que la legislación aplicable no exigía licencia para las mismas o que, exigiéndola, no resulta acreditada, pero puede considerarse prescrita la facultad de restablecimiento de legalidad urbanística, al menos a efectos de poder practicar la inscripción, ha sostenido -cfr. Resolución de 7 de marzo de 2017, por todas- que el Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo admiten la aplicación retroactiva de las normas a hechos, actos o relaciones jurídicas nacidas al amparo de la legislación anterior, siempre que los efectos jurídicos de tales actos no se hayan consumado o agotado y siempre, claro está, que no se perjudiquen derechos consolidados o situaciones beneficiosas para los particulares, infiriéndose, en estos casos, la retroactividad del sentido, el espíritu o la finalidad de la Ley.

También la doctrina admite la retroactividad tácita de la Ley y de este modo se pronuncia a favor de la retroactividad de las normas interpretativas; las complementarias, de desarrollo o ejecutivas; las procesales, pero sólo en lo relativo a que los actos de ejercicio de derecho nacidos con anterioridad a aquéllas han de sujetarse a sus trámites y procedimientos; y, por último, las que pueden establecer regímenes uniformes o acabar con abusos o incomodidades, añadiendo que el intérprete encontrará una orientación en las disposiciones transitorias del Código Civil.

Este Centro Directivo, interpretando dicha corriente jurisprudencial (vid. Resoluciones de 27 de enero y 23 de julio de 2012), ha venido señalando el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad, de una división o segregación realizada durante la vigencia de la regulación anterior, como sucede en el supuesto de hecho de este recurso, entendiéndose que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior -cfr. disposición transitoria cuarta del Código Civil-.

Ahora bien, la exigencia de tales requisitos deberá conciliarse con los efectos jurídicos de los actos de segregación o división conforme a la legislación material o sustantiva vigente a la fecha en que se produzcan, ya que el hecho de que tales efectos no se hayan consumado o agotado es presupuesto, conforme se ha dicho anteriormente, para la aplicación excepcional de la retroactividad.

Esta Dirección General en su Resolución de fecha 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento, añadiendo esta Dirección General que «no bastaría con constatar que haya prescrito la posible infracción, sino que es preciso que, además, no sea posible ya el ejercicio de potestades de protección de la legalidad urbanística que hubiera podido infringirse, ya que, como establece claramente el artículo 203 de la misma Ley [de Madrid], “las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en la presente Ley”». Doctrina reiterada en Resoluciones de 5 y 26 de mayo de 2015, en las que el Ayuntamiento declaró la innecesariedad de licencia, pues «la fecha de otorgamiento del título es anterior a la entrada en vigor de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana».

La propia jurisprudencia ha reconocido el hecho de que las divisiones o segregaciones sigan el régimen general que es el de cualquier obra o actuación ilegal frente a la que no puedan adoptarse medidas de restauración de la legalidad urbanística, a saber, una situación que presenta similitudes a la de «fuera de ordenación» -cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 2000, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Illes Balears de 16 de septiembre de 2005 y de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 28 de junio de 2013-.

Por lo que, a falta de una norma que declare expresamente la nulidad radical del acto jurídico de segregación sin licencia -cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de enero de 2006- o un pronunciamiento judicial en tal sentido -vid. Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 11 de junio de 2010-, este tratamiento registral es compatible con la eficacia civil y situación consolidada del acto jurídico, en principio, desde el punto de vista urbanístico, por razón de su antigüedad.

Las cautelas desde el punto de vista de la protección de legalidad urbanística y la información a terceros se basarán en la comunicación posterior a inscripción que hará el registrador tanto al Ayuntamiento como a la Comunidad Autónoma, con constancia en el asiento y en la publicidad registral, como prevén los artículos 28.4 y 65.3 de la Ley estatal de Suelo, salvo que, como dispone el propio precepto se haya practicado previamente alguna medida cautelar acordada por la Administración -cfr. Resolución de 16 de julio de 2013-.

Y todo ello, lógicamente, sin perjuicio de lo dispuesto en materia de régimen de unidades mínimas de cultivo que habrá de ser observado en cualquier caso, en especial, el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio -norma adjetiva o procedimental en cuanto al deber del registrador de remitir 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 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio -cfr. Resolución de 25 de abril de 2014-.

Ciertamente, se trata de una doctrina que permite compatibilizar, por un lado, el reconocimiento de los derechos adquiridos válidamente por los propietarios y, en principio, consolidados desde un punto de vista urbanístico -vid. el Preámbulo del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, sobre el fundamento de la reforma del artículo 20 de la anterior Ley de suelo-, con la función preventiva que desempeñan tanto notarios como registradores en el control de legalidad urbanística de los actos de parcelación.

Tal labor preventiva se concreta, como se ha expuesto anteriormente, en la acreditación del título administrativo habilitante previsto en la respectiva legislación aplicable para la división o segregación documentada en la escritura, título que será ordinariamente la licencia de parcelación, pero también aquél por el que, sin denegarla, el órgano administrativo competente declare la improcedencia de conceder licencia al acto de segregación por haberse formalizado con anterioridad a la normativa vigente y haber transcurrido los plazos de restablecimiento de la legalidad.

Este último caso de parcelaciones de cierta antigüedad, según se razona, presenta semejanzas con la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones que acceden registralmente por la vía del artículo 28.4 de la actual Ley de Suelo que, como prevé el propio precepto, no requiere previa declaración municipal, mas no pueden equipararse completamente, dada la realidad fáctica que presenta la edificación existente, acreditada por certificación técnica, municipal o acta notarial, que por sí demuestra la no ejecución de medidas de restablecimiento de legalidad urbanística, y el carácter eminentemente jurídico de la división o segregación, carente en principio de tal apariencia, y que pudo motivar ya un pronunciamiento expreso de la Administración descartando la incidencia de los plazos de restablecimiento de legalidad, sin que pueda constatarse a efectos registrales.

Por lo que así se justificó la doctrina de la Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015, 5 de mayo de 2016 y 7 de marzo y 2 de agosto de 2017, 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 de Suelo estatal -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 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, procediendo entonces la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

5. En el caso particular de este expediente, a la vista de la doctrina expuesta, no cabe sino confirmar el defecto objeto de recurso en cuanto a la exigencia de licencia, declaración de innecesariedad o al menos una declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística infringida y, por tanto, del carácter consolidado de la parcelación que justifique la no exigencia de licencia, más aún teniendo en cuenta además el carácter de suelo rústico de protección ambiental que se da en este supuesto, como se verá más adelante.

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su artículo 330.1.a) requiere licencia para las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación. Conforme a su artículo 275: «1. Tendrá la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes. 2. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquella. (...)», y en virtud de lo dispuesto en el

artículo 277 de la misma ley «los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal».

Es cierto que en el presente caso podría alegarse que la segregación fue realizada con fecha fehaciente anterior a la vigencia de la citada norma, pero, como se ha explicado, el registrador debe limitarse a exigir lo preceptuado por el artículo 26 de la Ley de Suelo en cuanto a 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.

Es más, en el supuesto de este expediente, de la resolución del Consejero director de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, don C. E. T. H., de fecha 19 de febrero de 2019 que obra en el mismo, resulta que la parcela en cuestión no cumple con los parámetros urbanísticos para la segregación, conforme al informe técnico municipal de fecha 11 de febrero de 2019, se deniega al solicitante y ahora recurrente certificado de innecesariedad de la licencia de segregación de la parcela en cuestión, conforme al artículo 361.5.a) de la Ley 4/2017 -del que resulta que las limitaciones temporales establecidas en los apartados anteriores del mismo artículo no regirán para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las actuaciones de parcelación ilegal en suelo rústico protegido o comprendido en un espacio natural protegido-, y además se pone en conocimiento del interesado que según los datos facilitados por el mismo no consta en esa Administración ninguna licencia de segregación tramitada respecto de la parcela en cuestión y que, como antes se ha señalado, atendiendo a la superficie mínima exigida por la normativa urbanística no es posible conceder la licencia de segregación.

6. El hecho de que se trate de un suelo rústico de protección ambiental nos conduce también, como ya pone de manifiesto la registradora en su nota de calificación, a la necesidad, para poder practicar la inscripción de la obra nueva declarada por antigüedad sobre la finca que tiene ese carácter, de que se acredite la prescripción de la eventual infracción urbanística en que se haya podido incurrir.

El artículo 34 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece que «dentro del suelo que se clasifique como rústico, el planeamiento establecerá todas o algunas de las siguientes categorías y subcategorías: a) Suelo rústico de protección ambiental (SRPA), cuando en los terrenos se hallen presentes valores naturales o culturales, diferenciándose las siguientes subcategorías: (...) 2) Suelo rústico de protección paisajística (SRPP), para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos, así como los usos tradicionales que han conformado el paisaje. (...) 4) Suelo rústico de protección de entornos (SRPEN), para la preservación de perspectivas o procesos ecológicos, diferenciando los entornos de espacios naturales, de núcleos de población y de itinerarios de especial interés cultural. La adscripción a esta subcategoría es compatible con cualquier otra enumerada en este artículo, permitiendo establecer determinaciones más restrictivas. (...)», y según el artículo 361.5 de la misma ley «las limitaciones temporales establecidas en los apartados anteriores no regirán para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las siguientes actuaciones: a) Las de parcelación ilegal en suelo rústico protegido o comprendido en un espacio natural protegido. b) Las de construcción o edificación cuando hayan sido ejecutadas o realizadas: 1.º) Sobre suelo rústico de protección ambiental calificado como tal con carácter previo al inicio de la actuación. (...)».

El 361.5.a).1 de la ley de 2017 establece que no hay limitación temporal para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las actuaciones de construcción o edificación cuando hayan sido ejecutadas o realizadas sobre suelo rústico de protección ambiental calificado como tal con carácter previo al inicio de la actuación.

Y el artículo 55 de la ley anterior (Decreto-Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias) ya recogía el concepto de suelo rústico de protección paisajística, que es el concreto carácter que tiene el suelo según el informe del ayuntamiento, y también la categoría de suelo rústico de protección de entornos, el que tiene según la registradora, por lo que podía tener ese carácter antes de iniciarse la construcción y por tanto ser la acción imprescriptible.

El artículo 180.2 del texto refundido de 2000 también establece que «la limitación temporal del número anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de los siguientes actos y usos:

a) Los de parcelación en suelo rústico protegido o comprendido en un Espacio Natural Protegido.

b) Los de construcción, edificación o uso del suelo y subsuelo, cuando hayan sido ejecutados o realizados:

1) Sin licencia urbanística y, en su caso, calificación territorial previa o contraviniendo las determinaciones de ellas, cuando una y otra sean preceptivas, sobre cualquiera de las categorías de suelo rústico establecidas en el apartado a) del artículo 55 de este Texto Refundido».

Por lo tanto, si el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana permite inscribir a través de un procedimiento especial las construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, en un caso como este, en que no está sujeta a limitación temporal el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística por tratarse de una obra nueva declarada sobre suelo rústico de protección ambiental, es necesario acreditar que no procede en este caso el ejercicio de dicha potestad, tal como señala la registradora en su nota de calificación, pues no es posible apreciar si han transcurrido o no los plazos de prescripción al no existir limitación temporal.

Por todos los motivos expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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 julio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.