

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

25403 *Resolución de 12 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Pozuelo de Alarcón n.º 1 a inscribir lo ordenado por un mandamiento judicial en cumplimiento de una Sentencia del Tribunal Supremo que reconoce la prescripción adquisitiva de determinadas partes de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. M. T. F. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1, don Reynaldo Vázquez de Lapuerta, a inscribir lo ordenado por un mandamiento judicial en cumplimiento de una Sentencia del Tribunal Supremo que reconoce la prescripción adquisitiva de determinadas partes de una finca registral.

Hechos

I

Mediante mandamiento librado el día 23 de noviembre de 2016 por doña C. L. G., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Majadahonda, en el que se seguían los autos de procedimiento ordinario número 219/2003, se ordenaba inscribir «como independientes de la finca matriz 395 (...) y a favor de sus respectivos propietarios» dos porciones de terreno, «en cumplimiento de lo dictaminado por el Tribunal Supremo en sentencia de fecha 11 de febrero de 2.016, el cual [sic] es firme».

En esta Sentencia, el Tribunal Supremo adoptó los siguientes pronunciamientos:

«1) (...).

3) Declaramos que la demandante doña F. F. F. es dueña por prescripción adquisitiva de la finca que se describe como “Parcela al sitio (...), hoy calle (...), con una superficie de quinientos metros cuadrados (500 m²). Linda: al Norte, con parcela de Don A. R. C.; al Sur, con el camino (...); al Este, con parcela de Don M. L. M.; al Oeste, con la calle (...)”.

4) Declaramos que los demandantes doña M. F. P. y herederos de don J. M. son dueños por prescripción adquisitiva de la finca que se describe como “Parcela al sitio (...), hoy calle (...), con una superficie de setecientos cuarenta y seis metros cuadrados (746 m²). Linda: al Nordeste, con parcela del suegro de Don F. B.; al Sudeste, resto de la finca propiedad de Coello y Gamazo SA; al Suroeste, con el Camino (...); y al Noroeste fincas de Don M. R. G. y Don M. L.

5) Declaramos haber lugar a librar mandamiento al Registro de la Propiedad a fin de que se inscriban dichas fincas como independientes a favor de sus respectivos propietarios».

La referida Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 2016 era favorable a la pretensión de usucapión de los interesados, frente al criterio de la Audiencia Provincial de Madrid que desestimó los recursos de apelación, entre otros motivos porque no existían como fincas independientes dichas porciones, habiendo adquirido quienes las vendieron a los demandantes una cuota parte indivisa del total de la única finca existente como tal, que es la registral número 395 del Registro de la Propiedad.

En particular, la sentencia impugnada, formula los siguientes razonamientos en su fundamento de Derecho quinto:

«De igual forma, en el caso de Dña. A. L. y herederos de D. J. M., siendo aplicables los mismos extremos reseñados, ha de estimarse que en su caso, habiendo adquirido la porción de terreno, que hoy reivindican por compra en contrato privado de fecha 15 de Julio de 1970 de la entidad Coello y Gamazo SA quien a su vez había adquirido una porción de 2087 metros de terreno por contrato privado de 1969 de los hermanos L. y M. L. M., tampoco puede estimarse que poseyeran el terreno a título de dueños, puesto que solo se les pudo transmitir como en el caso anterior una cuota parte indivisa de la finca n.º 395 del Registro de Pozuelo de Alarcón, no una parte concreta o porción. No habiendo tampoco desarrollado acción alguna de comprobación registral que les hubiera indicado la exacta situación del derecho de propiedad que estimaban adquirir, ni menos comprobación del título de propiedad de su vendedor Coello y Gamazo SA, puesto que en el contrato privado de compra de dicha entidad, según fue redactado en su día, consta perfectamente señalado que el derecho de propiedad de los vendedores Srs. D. L. y D. M. L. M., no estaba inscrito. Por lo expuesto, no concurriendo la posesión a título de dueños de los actores ahora recurrentes Dña. A. L. y herederos de D. J. M., sobre la porción de terreno objeto de su acción, en base a los fundamentos ya expuestos, debe desestimarse el recurso de apelación por los mismos interpuesto...».

Frente a este criterio, el Tribunal Supremo estimaba el motivo manifestando lo siguiente:

«También en este caso los recurrentes adquieren un terreno con base y origen en una segregación de finca efectuada por los que se presentaban como dueños de la totalidad de la finca matriz, adquiriendo de Coello y Gamazo SA en 1970 una parcela de 746 metros cuadrados con fijación de los oportunos linderos, sobre la que la vendedora edificó un chalet para dichos compradores, finalizado y entregado en 1971. Resulta plenamente acreditada por tanto la posesión en concepto de dueño y el transcurso del plazo de treinta años para que se consume la prescripción adquisitiva a favor de los ahora recurrentes y también ahora han de rechazarse los argumentos en contra expresados por los demandados en su escrito de contestación a la demanda que en nada afectan al hecho demostrado de la posesión apta para la adquisición del dominio por usucapión extraordinaria, lo que hace innecesaria la consideración de la presencia de buena fe y de justo título (...).».

La Sentencia basa su argumentación en el requisito de la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida (artículo 1941 del Código Civil), «sin que pueda exigirse para que la posesión pueda ser considerada en “concepto de dueño” que se adquiera de quien figura como tal en el Registro de la Propiedad, ni confundir este requisito con el de la buena fe –que resulta innecesaria en el caso de la prescripción extraordinaria, como es el caso, según lo dispuesto por el artículo 1959 del Código Civil– lo que se deriva de la propia doctrina jurisprudencial citada por la recurrente, que queda resumida por la STS núm. 467/2002, de 17 mayo, que con cita de otras muchas resoluciones, afirma que la jurisprudencia viene reiterando que el requisito de la “posesión en concepto de dueño” no es puramente subjetivo o intencional, por lo que no basta la pura motivación volitiva (Sentencias 6 octubre 1975 y 25 octubre 1995) representada por el ánimo de tenerla cosa para sí, sino que es preciso, además, el elemento objetivo o causal (SSTS de 20 noviembre 1964 y 18 octubre 1994) consistente en la existencia de “actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico” (Sentencia 3 octubre 1962, 16 mayo 1983, 29 febrero 1992, 3 julio 1993, 18 octubre y 30 diciembre 1994, y 7 febrero 1997), “realización de actos que solo el propietario puede por sí realizar” (STS 3 junio 1993); “actuar y presentarse en el mundo exterior como efectivo dueño y propietario de la cosa sobre la que se proyectan los actos posesorios” (STS 30 diciembre 1994)».

II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

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

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del mandamiento presentado el día 10/06/2024, bajo el asiento número 285, del tomo 2024 del Libro Diario y número de entrada 3126, que corresponde a mandamiento librado el 23 de noviembre de 2016, por doña C. L. G., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 4 de Majadahonda, en el que se siguen autos de Procedimiento Ordinario 219/2003, ha resuelto no practicar su inscripción en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Comparados los demandados con los titulares registrales se observa que no todos los titulares registrales han sido demandados. A continuación se relacionan todos los titulares de derechos de la finca 395 de esta demarcación registral, en la que se indica la inscripción por la adquirieron, su nombre y su participación:

Doña M. M. M. G., titular del pleno dominio de Una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 2.^a

Doña E. M. G., titular del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia, según consta en la inscripción 2.^a

Don M. L. M., titular del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 3.^a

Don A. L. M., con N.I.F. número (...), titular del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 3.^a

Don A. L. M., con N.I.F. número (...), titular del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 3.^a

Don L. L. M., con N.I.F. número (...), titular del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por según consta en la inscripción 3.^a

Don A. P. L., titular del pleno dominio de una mitad indivisa de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 5.^a

Doña M. A. P. L., titular del pleno dominio de una mitad indivisa de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 5.^a

Don V. M. B., con N.I.F. número (...) titular incapacitado, titular del pleno dominio de una séptima parte indivisa de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 6.^a

Don J. M. B., titular del pleno dominio de una séptima parte indivisa de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 6.^a

Don D. R. L., titular del pleno dominio de una sexta parte indivisa de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 7.^a

Don J. R. L., titular del pleno dominio de una sexta parte indivisa de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 7.^a

Don A. P. L., titular del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia, según consta en la inscripción 7.^a

Doña M. A. P. L., titular del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 7.^a

Doña M. L. R. L., titular del pleno dominio de una sexta parte indivisa de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia, según consta en la inscripción 7.^a

Doña E. R. M., titular del pleno dominio de una mitad indivisa de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 9.^a

Don E. A. R., titular del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia, según consta en la inscripción 10.^a

Doña M. M. H., titular de la nuda propiedad de una dieciochoava parte de una séptima parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia, según consta en la inscripción 11.^a

Don O. E. M. H., titular de la nuda propiedad de una dieciochoava parte de una séptima parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 11.^a

Doña M. A. H. M. H., titular de la nuda propiedad de una dieciochoava parte de una séptima parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 11.^a

Doña E. H. R., titular del usufructo vitalicio de una tercera parte indivisa de una séptima parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 11.^a

Don M. H. M. F. E., titular del pleno dominio de dos dieciochoavas partes indivisas de una séptima parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia, según consta en la inscripción 11.^a

Don M. H. M. F. E., titular de la nuda propiedad de una dieciochoava parte indivisa de una séptima parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia, según consta en la inscripción 11.^a

Don A. A. M. H., titular del pleno dominio de dos dieciochoavas partes indivisas de una séptima parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia, según consta en la inscripción 11.^a

Don A. A. M. H., titular de la nuda propiedad de una dieciochoava parte indivisa de una séptima parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 11.^a

Don P. J. N. M. H., titular del pleno dominio de dos dieciochoavas partes indivisas de una séptima parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia, según consta en la inscripción 11.^a

Don P. J. N. M. H., titular de la nuda propiedad de una dieciochoava parte indivisa de una séptima parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 11.^a

Doña M. A. H. E. M. H., titular del pleno dominio de dos dieciochoavas partes indivisas de una séptima parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 11.^a

Don O. E. M. H., titular del pleno dominio de dos dieciochoavas partes indivisas de una séptima parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 11.^a

Doña M. M. H., titular del pleno dominio de dos dieciochoavas partes indivisas de una séptima parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 11.^a

Don E. G. M., con N.I.F. número (...), titular del pleno dominio de una sexta parte indivisa de una séptima parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 12.^a

Doña E. G. M., titular del pleno dominio de una sexta parte indivisa de una séptima parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 12.^a

Doña P. G. M., con N.I.F. número (...), titular del pleno dominio de una sexta parte indivisa de una séptima parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia, según consta en la inscripción 12.^a

Don M. G. M., con D.N.I. número (...), titular del pleno dominio de una sexta parte indivisa de una séptima parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia, según consta en la inscripción 12.^a

Don P. G. M., titular del pleno dominio de una sexta parte indivisa de una séptima parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 12.^a

Don G. G. M., titular del pleno dominio de una sexta parte indivisa de una séptima parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 12.^a

Doña E. M. B., con N.I.F. número (...), titular del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de una séptima parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 13.^a

Doña M. C. M. B., con N.I.F. número (...), titular del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de una séptima parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por según consta en la inscripción 13.^a

Don T. M. B., titular del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de una séptima parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 13.^a

Don A. M. B., titular del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de una séptima parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 13.^a

Don M. M. H., con N.I.F. número (...), casado con M. R. F., con N.I.F. número (...), titular del pleno dominio de una tercera parte indivisa de una octava parte de esta finca para su sociedad ganancial. Adquirida por compra según consta en la inscripción 14.^a

Don F. R. P., con N.I.F. número (...), titular del pleno dominio de una mitad indivisa de una tercera parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 15.^a

Don G. R. P., con N.I.F. número (...), titular del pleno dominio de una mitad indivisa de una tercera parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 15.^a

Doña P. G. M., con N.I.F. número (...), casada con S. M. B., titular del pleno dominio de una séptima parte indivisa de una octava parte de esta finca para su sociedad ganancial. Adquirida por compra, según consta en la inscripción 16.^a

Don J. A. R. M., con N.I.F. número (...), titular del pleno dominio de una mitad indivisa de una tercera parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 17.^a

Doña M. A. R. M., con N.I.F. número (...), titular del pleno dominio de una mitad indivisa de una tercera parte de una octava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 17.^a

Don A. F. S., con N.I.F. número (...), titular del pleno dominio de 1/3 parte indivisa de 1/56 parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 18.^a

Don J. A. F. S., con N.I.F. número (...), titular del pleno dominio de 1/3 parte indivisa de 1/56 parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 18.^a

Don J. R. F. S., con N.I.F. número (...), titular del pleno dominio de 1/3 parte indivisa de 1/56 parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 18.^a

Doña M. A. R. L. R, con N.I.F. número (...), titular del pleno dominio de una cuarenta y ochoava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 19.^a

Don R. R. L. R, con N.I.F. número (...), titular del pleno dominio de una cuarenta y ochoava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 19.^a

Doña M. R. L. R, con N.I.F. número (...), titular del pleno dominio de una cuarenta y ochoava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. Adquirida por herencia según consta en la inscripción 19.^a

Doña M. A. R. L. R, con N.I.F. número (...), titular del pleno dominio de una cuarenta y ochoava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. En la inscripción 20.^a adquiere la nuda propiedad y en la 21.^a por fallecimiento del usufructuario se extingue el usufructo y consolida el pleno dominio.

Don F. R. L. R, con N.I.F. número (...), titular del pleno dominio de una cuarenta y ochoava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. En la inscripción 20.^a adquiere la nuda propiedad y en la 21.^a por fallecimiento del usufructuario se extingue el usufructo y consolida el pleno dominio.

Doña M. R. L. R, con N.I.F. número (...), titular del pleno dominio de una cuarenta y ochoava parte indivisa de esta finca con carácter privativo. En la inscripción 20.^a adquiere la nuda propiedad y en la 21.^a por fallecimiento del usufructuario se extingue el usufructo y consolida el pleno dominio.

De todos ellos no han sido demandados: don A. L. M., don P. G. M., doña M. A. R. M., don A. F. S., don J. A. F. S., don J. R. F. S.

Se acompaña fotocopia del informe del Ayuntamiento de Pozuelo del que resulta que no consta la existencia de expedientes de disciplina urbanística que se hayan realizado en el Camino (...) en los últimos cinco años.

Se acompaña en fotocopia proyecto de parcelación y diligencia de comparecencia para la parcelación de la finca anterior (calle [...]), en el expediente figuran planos.

Fundamentos de Derecho:

Salvo que en el término "otros" de los demandantes o la intervención de las personas demandadas que no figuran en la precedente relación correspondan a los titulares, no han sido demandados todos los titulares reales. Lo cual contraviene el derecho que tienen todas las personas a obtener la tutela efectiva de los jueces sin que se les produzca indefensión (art. 24 de la Constitución Española), la legitimación que se presume a los titulares registrales (art. 38 de la Ley Hipotecaria) y la necesidad del tracto sucesivo (art. 20 de la Ley Hipotecaria), que es un obstáculo que surge del propio registro (art. 100 del Reglamento Hipotecario). Este defecto se considera insubsanable, salvo que de lo indicado al inicio de este apartado resultasen demandados.

El informe del Ayuntamiento sirve como documento para facilitar la inscripción por el art. 28.4 del texto refundido de la Ley del Suelo de 2015, para inscribir en su momento la obra si la hubiera, pero no para la parcelación.

El proyecto de parcelación no consta que esté aprobado y que se haya otorgado la correspondiente licencia de segregación, art. 152.D de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

En el momento de la fecha de la sentencia no era necesaria la georeferenciación [sic], tampoco figura en el proyecto de reparcelación, hoy exigida por el art. 9.B de la Ley Hipotecaria. Al recoger la sentencia la descripción tradicional si se aportase un informe

de validación catastral positivo concordante con dicha descripción será necesario tramitarlo conforme al art. 199 de la Ley Hipotecaria.

Los defectos posteriores al primero se consideran subsanables

Contra el presente acuerdo de calificación (...).

Pozuelo de Alarcón. El Registrador de la Propiedad, Fdo: Reynaldo Vázquez de Lapuerta Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Reynaldo Vázquez de Lapuerta registrador/a titular de Registro de Pozuelo de Alarcón número uno a día veintitrés de julio del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. P. M. T. F. interpuso recurso el día 23 de agosto de 2024 en el que formulaba las siguientes alegaciones:

«Primero: La razón por la que se niega la división o parcelación de la finca como independiente es la falta de una licencia de parcelación. Ante este argumento se debe exponer lo siguiente para que se tenga en consideración:

De la documentación unida a este escrito resulta que la madre de la recurrente solicitó la cédula de habitabilidad en abril de 1.972. Consta en el documento n.º 6 aportado un sello firmado por el Inspector Municipal de Sanidad en el que aparece inscrito que “no hay inconveniente en que se conceda dicha licencia”, y que consecuencia de esa licencia obtiene los suministros de electricidad por Hidroeléctrica Española, S.A. y de agua por el propio Ayuntamiento de Pozuelo para la acometida de “aguas claras” (Docs. N.º 7 y 8). Las instrucciones de ese mismo documento, en concreto la 6.ª, dice que una vez expedida la Cédula de Habitabilidad podrá producirse el arrendamiento u ocupación. Sin esa Cédula, en aquellos años, no se podían contratar los suministros de las compañías de electricidad, agua o gas como ocurre en la actualidad. No se puede pasar por alto que el documento n.º 8 se considera comprendido entre los señalados en el art. 1.218 del Código Civil.

En consecuencia con lo anterior, la madre de la recurrente, D.ª F. F. F., obtuvo en su día la correspondiente Cédula de primera ocupación, lo que significa que la vivienda para la que la solicitó estaba libre de cualquier infracción urbanística y se construyó con la licencia oportuna del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón tal y como así lo tiene declarado numerosas resoluciones Judiciales análogas a esta entre las que se encuentra la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de fecha 8 de junio de 2016. En caso contrario no hubiera conseguido nunca dicha Cédula.

Por eso que la concesión de la Cédula de primera ocupación significa que el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón otorgó las licencias de parcelación y obra, o cuanto menos que todo cuanto se hizo en el terreno, incluida la segregación, cumplieron con las condiciones urbanísticas exigidas en ese momento. Si en el año 1.972 el Ayuntamiento concedió esa Cédula, fue porque concedió licencia de segregación y licencia de obra. En otro caso, nunca se hubiera obtenido dicha autorización de ocupación, ni hubiera conseguido los suministros de electricidad, agua y gas.

En definitiva, si la edificación obtuvo la Cédula de primera ocupación, fue por la sencilla razón de que la construcción de la vivienda se ejecutó conforme al proyecto al que el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón concedió las licencias de parcelación del terreno y obra.

Y expuesto lo anterior, todavía se debe ir más lejos respecto al cumplimiento de la legalidad por parte de la parcela y la edificación. El objeto de la Cédula de primera ocupación, como hoy es la licencia de primera ocupación, es comprobar y verificar el cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia de obra, como antes se ha dicho, así como la conformidad de la edificación al proyecto que sirvió de base para otorgar la licencia. Y así lo tiene expresado nuestro Tribunal Supremo en numerosas sentencias. El Ayuntamiento debe constatar, cerciorarse y documentar que la obra

ejecutada de acuerdo con el proyecto cumple con todas las medidas acordadas en la licencia de obra mayor tales como que está construida en zona apropiada, que la parcela tiene la oportuna licencia de segregación, y que reúne las condiciones técnicas necesarias de seguridad y salud, etc., etc. Cumpliendo todos y cada uno de esos requisitos el Ayuntamiento no puede denegar la licencia de primera ocupación. En el año 1972, la Cédula de Habitabilidad. Los requisitos en ambos casos eran y son iguales.

En la licencia de obras es donde el Ayuntamiento debe realizar el control de adecuación de la obra a la legalidad urbanística, de tal manera que concedida la licencia de obras, en cuanto se solicite la primera ocupación debe la administración limitarse a verificar si la obra se ajusta a la licencia concedida. Por ello que con carácter previo a la concesión de licencia de obra deba otorgarse una licencia de reparcelación. Por ello que parezca muy extraño que una vivienda que en el año 1.972 obtiene su Cédula de Habitabilidad, sus contratos de suministros de electricidad, agua y gas, el Ayuntamiento de la localidad no haya instado nuna [sic], en ningún momento, la restauración de la legalidad urbanística. Restauración de esa legalidad que se encuentra prescrito tal y como el propio Ayuntamiento ha expuesto en su informe urbanístico que se presentó ante este Registro.

Segundo: En cuanto a la restauración de la legalidad y las acciones, tanto administrativas como judiciales que pudiera instar el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón para el restablecimiento de la legalidad urbanística estarían, todas, total y absolutamente prescritas.

De acuerdo con el art. 143.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad Madrid, no podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública 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. Y en base a ello obra el registrador de la propiedad de Pozuelo de Alarcón.

Por otra parte el art. 236 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece la prescripción de las infracciones urbanísticas por el transcurso de cuatro años.

El art. 237 del mismo cuerpo legal dice que el plazo de prescripción comenzará a correr desde el día que la infracción se haya cometido o, en su caso, desde aquel en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador. A este último efecto, se entenderá posible la incoación del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

Por otra parte, y aplicando el art. 28.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, permite la inscripción de las construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que implique su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. Como aquí sucede.

Para comenzar, debe decirse que el propio Ayuntamiento en su resolución dice textualmente: “consultados los archivos del Departamento Jurídico, no consta la existencia de expedientes de disciplina urbanística alguno que se haya incoado por obras realizadas en la referida parcela, en los últimos cinco años”. Previamente especifica que se trata de “la parcela sita en el camino (...) con referencia catastral 1263701VK3716S está clasificada por el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón como suelo Urbano con calificación de Edificación en Vivienda Unifamiliar y con la siguiente ordenanza de aplicación: norma zonal 4-grados 4-6”.

La Administración reconoce que no consta en sus archivos la existencia de expedientes de disciplina urbanística incoados en la referida parcela, en los últimos cinco años. Esto significa que de acuerdo con el art. 236.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, cualquier infracción urbanística estaría prescrita.

En segundo lugar, aplicando el art. 236.2 del mismo Texto anteriormente citado, igualmente estaría prescrita la imposición de sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas, toda vez que su plazo también sería de 4 años.

En cualquiera de los dos casos, el derecho y obligación del Ayuntamiento demandado para instar cualquier acción administrativa para el restablecimiento de la legalidad urbanística estaría prescrita. Ese documento, según calificación efectuada, serviría para facilitar la inscripción de la obra que existe en la parcela al amparo del art. 28.4 del texto refundido de la Ley del Suelo de 2015, pero no para la inscripción de la parcela en cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo.

La Resolución de 17 de octubre de 2.014 de la Dirección General de Registros y del Notariado admitió las inscripciones por vía de la prescripción acreditada no solo de las edificaciones, sino también de las divisiones o segregaciones. Para ello debía acompañarse una certificación administrativa que manifestara que dado el tiempo transcurrido la posible infracción habría prescrito y que no sería posible ya el ejercicio de las potestades de la legalidad urbanística. Y precisamente esto es lo que pide la recurrente y ha acreditado a través del informe urbanístico del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón referida a la parcela y edificación de la que se insta su inmatriculación.

Es importante tener en cuenta, tal y como se acredita por la certificación catastral unida a este recurso, que la parcela objeto de inscripción consta como segregada en catastro, con su configuración actual, desde el año 1970. Desde ese año hasta la fecha el Ayuntamiento ha consentido su estado físico y jurídico. Ni la ha declarado fuera de ordenación, ni ha iniciado expediente alguno de restauración de la legalidad urbanística, lo que significa que ha admitido y tolerado su situación a efectos urbanísticos. Todo ello permite decir que se ha concretado la segregación de la parcela, efectuada de forma extra registral, de manera fehaciente, pública y notaria, sobre terreno determinado y tipo de suelo. La concurrencia de todos estos factores determina la prescripción de cualquier infracción urbanística y la prescripción de cualquier acción de restablecimiento de la legalidad urbanística que pudiera estar infringida.

Se está ante actos de segregación o división consentidos por la propia Administración a lo largo, en este caso, de más de 54 años, que impiden la reagrupación forzosa de todas las parcelas que existen en la actualidad en relación a la finca registral 395. Por ello, que la vía de la prescripción faculta poder inscribir no solo las parcelaciones y divisiones o segregaciones antiguas, pero con las cautelas necesarias que deba adquirir el Registrador: una, comprobar la inexistencia de anotación preventiva de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de división o segregación; que el suelo no está afectado por servidumbres de uso público, ni tenga un clasificación que legalmente determine la no aplicación de limitación de plazo para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística. Y la otra, notificar la práctica del asiento registral a la Administración dejando constancia registral de ello.

Debe entenderse que el informe urbanístico suscrito por el Gerente de Urbanismo del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón al que hace referencia la calificación desfavorable, habida cuenta que señala y personaliza a la parcela catastral que corresponde con la que se quiere inscribir como finca registral e independiente en cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo, es documento más que suficiente para entender acreditada que el derecho de dicho Ayuntamiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística y ejercicio de la potestad sancionadora han prescrito, siendo incuestionable que la propia Administración admite y consiente la división (y divisiones) de la finca registral n.º 395.

Tercero: Otro tema que debe exponerse es que el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón inscribió a su nombre, por certificación de fecha 9 de noviembre de 2.007 expedida por el Secretario del Consistorio (o persona habilitada para ello), al amparo del art. 206 de la Ley Hipotecaria, una parcela de terreno que pertenecía a la finca registral 395 del Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón. Para esa nueva inscripción, que se sepa, no interesó ninguna licencia de segregación. Al contrario lo que hizo fue, en claro uso y abuso de derecho, e incluso de desviación de poder servirse de la argucia que el mencionado precepto otorga a las Administraciones públicas. Hoy esa finca es la 47.553 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Pozuelo de Alarcón.

Parece evidente que el propio Ayuntamiento ha generado una doble inmatriculación, y ha conseguido inscribir a su nombre dicha parcela saltándose todos los requisitos legales que exige a cualquier otra persona o administrado.

¿Cuáles son los motivos que permiten al Ayuntamiento poder segregar e inscribir a su nombre una parcela de la finca registral 395 de este Registro para pasar una nueva e independiente?

Esta actuación favorable a la administración vulnera el principio de igualdad, toda vez que sirviéndose el Consistorio de una argucia legal, ha inscrito a su nombre, y en perjuicio de terceros, una parcela sin cumplir los mismos requisitos que exige a cualquier administrado. Sin embargo, al resto de los administrados les impide su derecho de acceso al registro de la propiedad.

Cuarto: Tampoco se puede olvidar que la negativa a inscribir supone una vulneración de los arts. 17.2 y 18.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial que obliga a cumplir las resoluciones judiciales que hubieran ganado firmeza y en sus propios términos, siendo este, precisamente el caso. La sentencia del Tribunal Supremo es tajante. En primer lugar declara a D.^a F. F. F. (ya fallecida), madre de la recurrente, dueña por prescripción adquisitiva de la finca que su fallo describe, declarando haber lugar a librar mandamiento (como se ha hecho) al Registro de la Propiedad a fin de que inscriba la finca como independiente a favor de su propietario.

La negativa a la inscripción supone el incumplimiento de la resolución judicial que reconoció un derecho de propiedad inscribible en el Registro de la Propiedad. Esta negativa impediría el cumplimiento estricto, a través de la ejecución de una sentencia, del derecho constitucional obtenido al amparo del art. 24 de la Constitución al no poder hacer efectiva la tutela judicial obtenida por una resolución judicial firme».

IV

El registrador de la propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General el día 30 de agosto de 2024.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 26 y 28.4 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; 64.a) y.b), 143 a 146 y 195 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; 99 y 100 del Reglamento Hipotecario; 78 y 79 Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de agosto de 2009, 8 de enero de 2010, 30 de abril y 17 de octubre de 2014, 17 de abril y 5 y 26 de mayo de 2015 y 16 de enero y 13 de febrero de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de diciembre de 2021 y 15 de febrero de 2024.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción del contenido de un mandamiento judicial por el que se ejecuta el pronunciamiento de la Sentencia firme del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 2016 y ordena inscribir como independientes de la finca matriz 395 y a favor de sus respectivos propietarios, las siguientes fincas:

– La finca que se describe como «parcela al sitio (...), con una superficie de quinientos metros cuadrados (500 m²). Linda: al Norte, con parcela (...), de la que doña F. F. F. es dueña por prescripción adquisitiva.

– La finca que se describe como «parcela al sitio (...), con una superficie de 746 m2. Linda: (...)», de la que doña A. M. F. P. y herederos de don J. M. son dueños por prescripción adquisitiva.

Se acompaña fotocopia del informe del Ayuntamiento de Pozuelo del que resulta que no consta la existencia de expedientes de disciplina urbanística que se hayan realizado en el camino de en los últimos cinco años.

El registrador califica negativamente, siendo el único defecto recurrido el relativo a la necesidad de licencia de parcelación. En concreto, considera que el informe del Ayuntamiento sirve como documento para facilitar la inscripción por el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo de 2015, para inscribir en su momento la obra si la hubiera, pero no para la parcelación, que el proyecto de parcelación no consta que esté aprobado y que se haya otorgado la correspondiente licencia de segregación, artículo 152.d) de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

La recurrente argumenta, en esencia, lo siguiente:

– Que si la edificación obtuvo la cédula de primera ocupación, fue por la sencilla razón de que la construcción de la vivienda se ejecutó conforme al proyecto al que el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón concedió las licencias de parcelación del terreno y obra.

– En cuanto a la restauración de la legalidad y las acciones, tanto administrativas como judiciales que pudiera instar el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón para el restablecimiento de la legalidad urbanística estarían, todas, total y absolutamente prescritas.

– Que el informe urbanístico suscrito por el gerente de Urbanismo del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, habida cuenta que señala y personaliza a la parcela catastral que corresponde con la que se quiere inscribir como finca registral e independiente en cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo, es documento más que suficiente para entender acreditada que el derecho de dicho Ayuntamiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística y ejercicio de la potestad sancionadora han prescrito, siendo incuestionable que la propia Administración admite y consiente la división (y divisiones) de la finca registral número 395.

– La negativa a la inscripción supone el incumplimiento de la resolución judicial que reconoció un derecho de propiedad inscribible en el Registro de la Propiedad. Esta negativa impediría el cumplimiento estricto, a través de la ejecución de una sentencia, del derecho constitucional obtenido al amparo del artículo 24 de la Constitución Española al no poder hacer efectiva la tutela judicial obtenida por una resolución judicial firme.

2. En primer lugar debe recordarse que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina: «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».

Ha sido reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid., por todas, Resolución de 14 de julio de 2017), basada en el contenido del citado precepto legal y en la doctrina del Tribunal Supremo (vid. Sentencia, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000), que el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho.

El hecho de que sea el acto de calificación lo que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo legal, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador.

Por este motivo no cabe en esta sede hacer valoración alguna relativa a otras inscripciones practicadas, aunque pudieran afectar a la misma finca.

Por tanto, el único defecto que se recurre y es objeto del presente expediente es el relativo a la necesidad de acreditar un título administrativo habilitante de la parcelación que se pretende inscribir por mandato judicial.

3. Entrando a analizar la cuestión principal objeto de este expediente debe afirmarse que, con carácter general, para la práctica de inscripciones de sentencias civiles en las que se exige una previa división o segregación de una finca registral debe aportarse el correspondiente título administrativo habilitante.

El apartado segundo del 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, norma de carácter básico, determina con carácter general y sin excepción, 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 (...»); en igual sentido, el artículo 143 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid: «1. Tendrán la consideración de actos de parcelación con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualesquiera que supongan la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas. 2. 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».

El artículo 78 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, por su parte, dispone que: «Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento».

Esta actuación registral será independiente del tipo de documento público en que se formalice el acto de parcelación, notarial, judicial, o administrativo, por cuanto es necesario que el registrador compruebe el contenido de la licencia, y sus eventuales condicionamientos urbanísticos, derivados de la norma de planeamiento, deberán constar también en el asiento, como parte del contenido de la publicidad registral. La referencia a escritura pública que realiza tanto la ley estatal como la autonómica lo es a los solos efectos de imponer tal control también a los notarios, dado que como quedó plasmado en el Dictamen del Consejo de Estado sobre el borrador del Real Decreto de 4 de julio de 1997 –vid. Preámbulo de la norma–, éste se centraba en la actuación registral, independiente del tipo de documento, conforme al tenor del artículo 78 del citado texto y la legislación autonómica, que destaca el necesario control administrativo con independencia del soporte documental o incluso, la apariencia jurídica (venta de cuota indivisa).

En el caso de parcelaciones en documento judicial, la indivisibilidad de la finca, que como se ha motivado puede derivarse de norma urbanística, ha de ser apreciada por el juez que conozca del proceso declarativo sin que quepa valorar aquí si la declaración municipal ha de ser uno de los documentos que han de acompañar a la demanda, pues el dictamen de perito, que es aportado por la parte, no permite en ningún caso estimar cumplida la legalidad urbanística y no compete al registrador ni a esta Dirección General cuestionar la decisión judicial sobre el fondo del asunto o los hechos considerados probados, por ejemplo, la propia antigüedad de la parcelación – cfr. sentencia número 500/2012, de 12 diciembre, de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife–.

Pero ello deberá plantearse coherentemente con la naturaleza del procedimiento en que se dicta la resolución judicial –artículo 100 del Reglamento Hipotecario– y sobre este punto no puede desconocerse la propia naturaleza del proceso civil, dirigido a resolver controversias entre particulares y, por ello, de marcado carácter rogado y determinado por el

contenido de la demanda, frente al procedimiento administrativo y contencioso administrativo, donde para la satisfacción completa del principio de legalidad, se impulsa de oficio, con mayor alcance en sede probatoria, particularmente mediante las facultades de inspección, como las que tienen atribuidas los órganos con competencias en disciplina urbanística –artículos 190 a 192 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid–.

Ello permite justificar que, al margen de la cuestión resuelta en el proceso civil, la sujeción o no del acto documentado a licencia administrativa, como prevé la legislación urbanística de aplicación, y su procedencia, en su caso, deben ventilarse en la instancia administrativa, sujeta a revisión, en su caso, por el orden judicial contencioso-administrativo. De igual modo que la decisión administrativa no puede afectar a cuestiones de propiedad y derechos de terceros.

La propia jurisprudencia del Tribunal Supremo ha reconocido la separación de esferas civil y administrativa, sin perjuicio de la aplicación en determinados supuestos del principio de legalidad y unidad del ordenamiento, admitiendo que la decisión del Tribunal del orden civil puede quedar supeditada en su efectividad a la intervención administrativa en forma de autorización o licencia –cfr. la sentencia número 4/2013, de 11 enero, de la Audiencia Provincial de A Coruña–, dado el interés público subyacente en la ordenación que se trata de tutelar –artículo 4 de 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–.

En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de julio de 2000 decreta la nulidad de un contrato de compraventa, por ilicitud o imposibilidad jurídica del objeto, por contravenir las normas urbanísticas puesto que se trataba de un contrato de venta de una finca edificada en una parte de su extensión, segregada de otra mayor, y cuya superficie no se adecuaba a la mínima exigible por la normativa urbanística aplicable en la zona al tiempo de celebración del contrato (en el año 1990), argumentando dicha sentencia que «(...) habida cuenta las circunstancias concurrentes quizás sería mejor solución la de entender que se da una nulidad contractual por ilicitud o imposibilidad jurídica del objeto (arts. 1271 y 1272), porque la normativa aplicable no permite la segregación de la parcela edificada con la superficie que se segrega, por lo que se trata de una transmisión de una cosa no susceptible de tráfico jurídico. En cualquier caso concurre la infracción de la normativa urbanística que produce la nulidad contractual (arts. 6.3 y 1255 Código Civil) que aprecia la Sentencia recurrida, sin que se produzca problema alguno en relación con los efectos reintegratorios derivados de la ineficacia al ser similares los de la nulidad radical y los de la nulidad relativa, como señala reiterada jurisprudencia (Sentencias 29 octubre 1956, 22 septiembre 1987, 30 diciembre 1996, 16 mayo de 2000, entre otras)».

Por su parte, la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 29 de marzo de 2010, es clara al afirmar: «es indiscutible, de un lado, que los proyectos de división propuestos por el demandado-recurrente exigían una agrupación registral y posterior segregación de resultado incierto, al precisar en cualquier caso de las correspondientes autorizaciones administrativas urbanísticas, (...), y por ende, no garantizando la decisión judicial, por sí sola, la efectividad de la división proyectada (...)».

De esta forma no se trata, como observa la recurrente, de impedir la ejecución de la sentencia y por tanto de su derecho a la tutela judicial efectiva, sino de la necesidad de acreditar requisitos impuestos por normas ajenas a la normativa y jurisdicción civil y que incluso pueden resultar determinantes de la validez del acto que se pretende inscribir.

Como no podía ser de otra, no cabe en esta sede discutir el pronunciamiento de la sentencia en cuanto al reconocimiento del derecho de propiedad del actor sobre una parte de la finca registral, pero ello no quiere decir que dicho pronunciamiento sea directamente inscribible con el mandamiento judicial, pues existen otros requisitos legales que debe verificar el registrador en ejercicio de su función calificadoras –cfr. Sentencia número 626/2017, de 21 de noviembre–.

Tales requisitos deben ser acreditados ante el registrador y se encuentran dentro del ámbito de la calificación del documento judicial, por cuanto se trata de la competencia

del órgano, la congruencia del acto con el tipo de proceso y de la propia situación registral indivisa –cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario–.

La normativa urbanística madrileña es clara al establecer que cualquier acto de parcelación precisará licencia urbanística previa, siendo nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación urbanística o infrinja lo dispuesto en la Ley –cfr. artículos 143 y 145.2–.

Precisamente en un caso similar al presente, la Resolución de esta Dirección General de 13 de febrero de 2017 confirmó la calificación registral negativa respecto a una división reconocida en sentencia judicial estimatoria de la usucapión respecto a la que el Ayuntamiento de Madrid se había pronunciado expresamente afirmando la imposibilidad de otorgar licencia por incumplir la parcela mínima.

Por tanto, tratándose de inscribir un documento judicial en el que se pretende una división o segregación de finca registral es también exigible, en principio, la acreditación ante el registrador del citado acto administrativo –cfr. Resoluciones de 18 de agosto de 2009, 8 de enero de 2010 y 30 de abril de 2014, y sentencias número 459/2012, de 18 diciembre, de la Audiencia Provincial de Vizcaya, número 212/2012 de 31 julio, de la Audiencia Provincial de Toledo, y número 161/2022, de 16 de mayo, del Juzgado de Primera Instancia número 5 de San Sebastián, dictada en juicio verbal contra la calificación registral–.

Ahora bien, este Centro Directivo –cfr., por todas, la Resolución de 16 de enero de 2017– ya ha tenido ocasión de estudiar el problema de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro de una sentencia judicial, en la que se entiende acreditada la práctica de una división 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, como expondremos en el siguiente fundamento.

4. Procede recordar aquí la doctrina definida por este Centro Directivo –cfr. Resolución de 14 de julio de 2020 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública– en materia de inscripción de actos de división o segregación de fincas y el cumplimiento de la legalidad urbanística, en los conflictos de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro de la Propiedad de un documento público que acredita la práctica de una división 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 la misma o que, exigiéndola, no resulta acreditada, pero puede considerarse prescrita la facultad de restablecimiento de legalidad urbanística, al menos, a efectos registrales –cfr. Resolución de 7 de marzo de 2017, por todas–.

Esta Dirección General en su Resolución de 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, admitiendo la inscripción de una segregación practicada en el año 1974, por acompañarse una certificación administrativa en la que se manifestaba que «consta segregada con su configuración actual desde el catastro de 1986, no se ha podido localizar en los archivos municipales la Resolución de licencia, no obstante por el tiempo transcurrido la posible infracción estaría prescrita», 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”».

Esta doctrina fue 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 contencioso administrativa 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 con 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; vid., también, artículo 257.1.c) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell–.

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 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 aquel 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 constatar a efectos registrales.

Por ello, la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo a los actos de división o segregación debe ser matizada diferenciando entre los actos relativos a edificaciones o elementos integrantes de edificaciones y los actos afectantes al suelo, la parcelación propiamente dicha.

Son estos últimos a los que se refiere la doctrina de la Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015 y la más reciente de 19 de febrero de 2018, en el sentido de que para inscribir 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 –vid. Resoluciones citadas en «Vistos»– 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» del artículo 11.1.4 del Plan General de Ordenación Urbana Córdoba, el artículo 6 de la Orden de la Comunidad de Madrid 701/1992 o el artículo 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».

5. En el presente expediente, el interesado invoca la doctrina de este Centro Directivo para pretender la inscripción de las fincas independientes cuya propiedad es reconocida judicialmente y se basa en diversos documentos como un informe municipal sobre inexistencia de expedientes de disciplina, una antigua cédula de habitabilidad, una antigua certificación catastral o el alta en acometidas.

Sin embargo, de tales documentos no resulta un pronunciamiento explícito del órgano con competencia urbanística que implique un reconocimiento del carácter consolidado e independiente de la parcela pues, como señala el registrador, los mismos se refieren a la edificación.

De este modo, las eventuales alegaciones de la recurrente en cuanto a su derecho reconocido por la jurisdicción civil, la antigüedad de la parcelación, su alta catastral, habitabilidad y su posible situación urbanística de fuera de ordenación o asimilado, deberán hacerse ante el órgano municipal competente en el marco del procedimiento administrativo, no siendo el procedimiento registral el cauce adecuado valorar tales circunstancias siendo ajenas a la competencia del registrador.

Por lo que debe confirmarse la calificación del registrador en cuanto a la necesidad de acreditar a efectos registrales el oportuno pronunciamiento de la Administración urbanística, en forma de licencia u otro título habilitante de la inscripción en los términos expuestos anteriormente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 12 de noviembre de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.