

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6871** *Resolución de 7 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Palma de Mallorca nº 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación por antigüedad.*

En el recurso interpuesto por don David Fiol Busquets, notario de Alaró, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Palma de Mallorca número 1, doña Silvia Núñez Sánchez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación por antigüedad.

#### Hechos

I

El día 4 de enero de 2018 fue presentada por vía telemática en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 1 escritura otorgada el mismo día, con el número 11 de protocolo, ante el notario de Alaró, don David Fiol Busquets, en virtud de la cual doña M. M. C. A. realizó segregación por antigüedad sobre la finca registral número 49.190, inscrita en ese distrito hipotecario, causando el asiento 1515 del Diario 438, siendo presentada en soporte papel el día 16 de enero de 2018. En dicho otorgamiento de la escritura de segregación por antigüedad, compareció la citada titular y los distintos titulares con diferentes porcentajes y en régimen de comunidad romana, alegando que la finca registral 49.190 no correspondía con la realidad existente desde hace más de 10 años, en tanto que se han ido segregando a lo largo del tiempo diversas porciones formando fincas independientes. Como consecuencia de lo anterior, la citada cotitular, con el consentimiento y aceptación del resto de copropietarios, ha decidido coordinar la realidad extrarregistral, el Catastro y el Registro de la Propiedad, individualizando la porción de terreno que desde hace más de 10 años se segregó de la misma, quedando perfectamente delimitada, originando la parcela 96 del Polígono 39 de Palma de Mallorca, como constaba en certificación catastral descriptiva y gráfica. La finca registral 49.190 figura en ese Registro como finca rústica, porción de terreno, de cabida después de varias segregaciones de 3 hectáreas, 98 áreas y 60 centiáreas, cuya titularidad consta en proindiviso a favor de numerosos titulares registrales; de ella, se segregan 1.033 metros cuadrados, y sobre la finca registral no consta anotación administrativa de incoación de expediente de disciplina urbanística. El día 5 de febrero de 2018 se presentó diligencia notarial complementaria de la expresada escritura número 11 de protocolo del notario de Alaró, don David Fiol Busquets, haciéndose constar por los titulares registrales que existía un error en la descripción de la porción segregada al no haberse hecho constar el carácter urbano de la misma, según constaba en certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada.

II

El contenido de la nota de calificación, de 24 de enero de 2018, reiterada el día 8 de febrero de 2018, tras la presentación, el día 5 de febrero de 2018, de una diligencia de rectificación es el siguiente: «Silvia Núñez Sánchez, Registrador de la Propiedad, titular del Registro n.º 1 de Palma, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, extiende la presente nota de calificación registral del precedente documento notarial, basado en las siguientes calificaciones: (...) Fundamentos de Derecho A. La finca registral 49.190 figura en este Registro como finca

rústica, porción de terreno, procedente de los predios de (...) en Palma. De cabida después de varias segregaciones de 3 hectáreas 98 áreas, 60 centiáreas, cuya titularidad consta en proindiviso a favor de numerosos titulares registrales. Este condominio consta así debido a que no se ha podido realizar ningún tipo de segregación o división de la misma por falta de la correspondiente licencia municipal - El artículo 13 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, establece: «En el suelo rústico solo podrán realizarse actos que tengan por objeto o consecuencia la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas cuando sean conformes con lo dispuesto en esta ley y en la legislación agraria propia de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares». - «Los actos a que se refiere el punto anterior estarán sujetos a la obtención de licencia municipal previa. Serán nulas las que se realicen sin esta licencia». - El nuevo artículo 32 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, establece: «Actos de división de terrenos clasificados como suelo rústico». - 1) «En el suelo rústico solo se podrán efectuar actos que tengan por objeto o consecuencia la parcelación, la segregación o la división de terrenos o fincas cuando sean conformes con la legislación urbanística y la legislación agraria, en función del objeto del acto de división. Estos actos estarán sujetos a licencia urbanística municipal, y serán nulos los que se efectúen sin esta licencia. - 2) Se exceptuarán de la necesidad de obtención de licencia y se sustituirán en estos supuestos por un certificado de innecesiedad, los actos de división que sean consecuencia de la ejecución de determinaciones de planeamiento o de las infraestructuras públicas y de aquellos casos que se establezcan reglamentariamente». B. El problema jurídico que se plantea es si la segregación de la finca rústica, que si bien se practicó extrarregistralmente hace más de 10 años, puede tener acceso al Registro ahora por antigüedad. - La Dirección General de Registros y Notariado en su resolución de 17 de octubre de 2014 estableció la posibilidad de inscribir actos una vez prescrita la eventual infracción urbanística que se hubiera podido cometer (prevista en el artículo 20 de la Ley del Suelo para las obras nuevas). Es aplicable también a las segregaciones o divisiones de terrenos (sin perjuicio en todo caso de la normativa sobre unidades mínimas de cultivo, que habrá de ser observada en todo caso). La escritura que motivó dicha resolución sí venía acompañada de la correspondiente certificación municipal en la que se hacía constar que no había sido posible localizar en los archivos municipales la resolución de licencia, y que no obstante por el tiempo transcurrido la posible infracción estaría prescrita. En diferentes resoluciones del mismo Centro Directivo de fecha 17 de abril de 2015; 5 de mayo de 2015 y 13 de febrero de 2017, mantiene la misma doctrina reiterando la posibilidad de inscribir una segregación por haber transcurrido sobradamente los plazos de prescripción de la eventual infracción urbanística y no haber iniciado el Ayuntamiento acciones para el restablecimiento de la legalidad urbanística. No obstante, el acto de segregación se realiza ahora en el 2018, cuando la normativa vigente en el momento de presentación e inscripción en el Registro exige la correspondiente licencia municipal o declaración de innecesiedad, documentos éstos que cumplen la función de acreditación de la legalidad administrativa y urbanística. - Debe añadirse que la segregación ahora pretendida para su inscripción es de 1033,00 metros cuadrados siendo la unidad mínima de cultivo en la Isla de Mallorca de 0,5 hectáreas (5000 metros cuadrados) en suelo rústico. Extrarregistralmente la finca 49.190 son diferentes parcelas con viviendas unifamiliares aisladas, como se expresa en la certificación catastral aportada en la escritura; pero según el Registro figura como una sola finca, rústica, en comunidad romana, y que no está configurada como núcleo rural aceptado por el correspondiente Plan Urbanístico, lo que impide que pueda practicarse la inscripción de la segregación solicitada dadas las exigencias de los textos legales vigentes al tiempo del otorgamiento de la escritura, y la calificación del Registrador debe basarse en apreciar que el Notario ha exigido los controles administrativos vigentes en el momento de la autorización. Es exigible por lo tanto la correspondiente licencia de segregación o declaración municipal de innecesiedad en aras y como medida preventiva de carácter registral tendente a evitar la formalización y consolidación de parcelaciones al margen de

la ordenación urbanística aplicable. Contra esta calificación (...) Palma a 24 de enero de 2018 (firma ilegible) Silvia Núñez Sánchez Registrador de Palma n.º 1».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don David Fiol Busquets, notario de Alaró, interpuso recurso el día 12 de febrero de 2018 en el que alega los siguientes fundamentos jurídicos: «(...) Señala la Registradora en su nota de calificación de fecha 24 de Enero de 2018, reiterada el 8 de Febrero de 2018 -tras la presentación el 5 de Febrero de 2018 de una diligencia de rectificación, en la que se hacía constar la naturaleza urbana de la porción segregada sobre la base de la Certificación Catastral descriptiva y gráfica- que la segregación que ahora se pretende inscribir es de 1.033,00 metros cuadrados siendo la unidad mínima de cultivo en la isla de Mallorca de 0,5 Ha (5.000,00 metros cuadrados) en suelo rústico. Por tanto, es exigible la correspondiente licencia de segregación o declaración municipal de innecesariedad. Centrando el recurso sobre este primer punto, se ha de decir, en primer término, que es posible consignar que parte de una finca registral (que aparece como rústica en el Registro de la Propiedad) tenga naturaleza urbana en base a la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada. En este sentido, se aporta a la escritura de segregación la certificación catastral descriptiva y gráfica de la porción segregada (identificada como 07040A039000960000RD) con una extensión de 1.033 m<sup>2</sup>, que acredita por sí sola, sin necesidad de documento complementario alguno, la naturaleza urbana de la porción segregada, en la cual consta la clase de suelo, urbano y, el uso principal, residencial con una superficie construida de 281,00 m<sup>2</sup> y una antigüedad que se remonta al año 2.006. Resulta claro y evidente que las circunstancias descriptivas tomadas de la certificación catastral descriptiva y gráfica, que a estos efectos se presume cierta, pueden y deben acceder al contenido de los asientos registrales en aras de una mayor coordinación entre los datos descriptivos obrantes en el Registro de la Propiedad y el Catastro. La propia Dirección General en resolución de fecha 21.01.2014 señaló, que para que ello sea posible, es necesario que dentro del procedimiento registral quede establecida la adecuada correspondencia entre la finca registral y la referencia catastral, extremo que habrá de ser objeto de calificación por el Registro. Pues bien, en el presente caso, en la nota de calificación de fecha 24.01.2018 -reiterada por otra de fecha 08.02.2018- la Registradora no alberga dudas de la correspondencia entre la finca registral y la referencia catastral de la porción que se pretende ahora segregar, sino todo lo contrario, dice la Registradora en su nota de 24.01.2018: -«Extraregistralmente la finca 49.190 son diferentes parcelas con viviendas unifamiliares aisladas, como se expresa en la certificación catastral aportada en la escritura (...)» -«(...) no se ha podido realizar ningún tipo de segregación o división de la misma por falta de la correspondiente licencia municipal». - Por otra parte, el Notario ahora recurrente, en el propio cuerpo de la escritura de segregación señala: «Y yo, el Notario, hago constar que, a mi juicio, queda acreditada: 1.º - Que la participación indivisa de un 2,541026 de la finca registral número 49140 de la Sección IV de Palma, cuya titularidad pertenece a doña M. M. C. A., se concreta en la parcela 96 del polígono 39 de Palma identificada con la referencia catastral urbana número 07040A039000960000RD; 2.º- La individualización de la descrita porción de terreno como finca independiente, y en consecuencia, segregada de la finca matriz 49140 se produjo hace ya más de ocho años, según se acredita mediante Certificación de antigüedad expedida por la Gerencia Regional del Catastro de fecha veinticuatro de Enero de dos mil diecisiete. 3.-Las bases georreferenciadas de la parcela segregada resultan de la propia Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica incorporada, comprobables mediante C.S.V.» Por tanto, quedando acreditada la correspondencia de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada con parte de la finca registral 49140, ha de considerarse, pues, en los términos expuestos, que la certificación catastral descriptiva y gráfica es un documento idóneo al objeto de acreditar la naturaleza rústica o urbana de un inmueble, así lo señaló la DGRN en su Resolución de 21.01.2014 y, más

recientemente, en su resolución de 22 de marzo de 2017 «a sensu contrario». Ha señalado la DG que es requisito necesario que haya sido establecida la correspondencia con la finca registral, esto es, que no existan dudas en la identidad de la finca, extremo éste que no resulta de las dos notas de calificación emitidas por la Registradora, sino más bien lo contrario. El Notario recurrente considera acreditada la correspondencia de la finca registral con la referencia catastral aportada y cuya segregación se pretende, lo cual es ratificado por la compareciente y por la Registrador a que no alega duda alguna en sus notas de calificación. Finalmente, en la propia escritura de segregación se define con precisión la porción segregada. Se concreta y delimita la porción de terreno que tiene naturaleza urbana -extensión superficial (m2) y linderos- coincidentes, en su totalidad, con la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada. Acreditada la naturaleza urbana de la porción segregada, se hace necesario adentrarnos en el análisis de la necesidad de aportar la licencia municipal de segregación o declaración municipal de innecesidad. La DG ya ha tenido ocasión de pronunciarse en este sentido en varias Resoluciones, concretamente, en resolución de 15 de febrero de 2016, 20 de marzo y 28 de mayo de 2014, 17 de Octubre de 2014 -a la que hace referencia la propia Registradora en su nota de calificación de 24.01.2018. No hay duda, de que la realización de algún acto de división/segregación, de acuerdo a la normativa vigente requiere la previa autorización administrativa como acto de intervención preventiva que asegure su adecuación a la norma de planeamiento. Ahora bien, a partir de la Resolución de 17 de Octubre de 2014 se ha venido admitiendo 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. De esta forma se ha admitido la inscripción de actos de división o segregación de fincas respecto de los cuales ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su reagrupación forzosa, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. La jurisprudencia ha reconocido el hecho de que las 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» -STS de 23 de Noviembre de 2000, de la Sala de lo ContenciosoAdministrativo del TSJ de les Illes Balears de 16 de septiembre de 2005 y de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de la Comunidad Valenciana de 28 de junio de 2013. En el presente caso, del certificado emitido por la Gerencia Regional de Catastro (acompañado de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica), desde el 22 de Octubre de 1998, la referencia catastral identificada con el número 07040A039000960000RD está dada de alta, consecuentemente, la segregación consta -en Catastro- desde el año 1998, la posible infracción estaría prescrita. La normativa autonómica de las Islas Baleares, establece un plazo de prescripción de ocho años para la actuación de protección de la legalidad. En el presente caso, consta acreditado en el Certificado de la Gerencia Regional de Catastro (acompañado de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica) la situación fáctica de individualidad e independencia de la citada porción segregada (1.033,00 m2) y que ello se remonta a hace más de 8 años. Además, tal y como señala la Registradora en su nota de calificación no consta la existencia de anotación preventiva de iniciación de expediente de disciplina urbanística. Lo que acredita el certificado de la Gerencia Regional de Catastro (acompañado de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica) es que la porción segregada y cuya constancia registral se solicita ahora por vía de segregación de su matriz registral, consta con su configuración actual desde el catastro de 1998 y, por el tiempo transcurrido desde entonces, la posible infracción urbanística estaría prescrita. Tal declaración, además de presumirse válida y lícita como cualquier acto administrativo, no entra en colisión conceptual alguna con la normativa autonómica de aplicación. Pero es que a mayor abundamiento, ni del certificado emitido, ni de ningún otro documento aportado al presente expediente resulta que la segregación efectuada hubiera afectado a

terrenos calificados como zonas de especial protección, único supuesto en el que, según la normativa autonómica, no sería de aplicación limitación de plazo alguna para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística. En consecuencia, debe entenderse que tal certificado habilita y permite la práctica registral de una concreta segregación, efectuada extra registralmente, de modo fehaciente, en fecha determinada y sobre un tipo de suelo (urbano), que mediante la concurrencia conjunta de todos los factores expuestos, determina la prescripción, no sólo de la posible infracción urbanística, sino, lo que es más relevante a efectos registrales, de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística potencialmente infringida. La propia DG ha señalado en varias de sus resoluciones que, «un concreto acto o uso del suelo, como es el de edificar sobre él, tiene la posibilidad de acceder al Registro de la Propiedad, además de mediante la acreditación de las preceptivas licencias de edificación y de ocupación o denominaciones equivalentes en la normativa sustantiva, mediante la acreditación de su antigüedad y la prescripción de la potestad administrativa de restablecimiento de la legalidad presuntamente infringida. De modo análogo, ambas vías jurídicas han de ser también posibles, y lo son legalmente, respecto de otros actos o usos del suelo, menos invasivos que la edificación, como el que supone efectuar una división/segregación o parcelación de aquél, si concurriera el mismo fundamento conceptual y legal, es decir, que se trata de actos de división o segregación de fincas respecto de los cuales ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su reagrupación forzosa, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. Sigue indicando al propia DG en sus resoluciones, que esa analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, ha de aplicarse también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el propio Registro, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento, esto es, en primer lugar, comprobar la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de división/segregación y que el suelo no tiene el carácter de demanial o está afectado por servidumbres de carácter público, ni tenga una clasificación tal que legalmente determine la no aplicación de limitación de plazo alguna para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística, salvo que la norma que disponga tal imprescriptibilidad hubiera entrado en vigor cuando ya se hubiera consumado la prescripción conforme a la normativa anterior y, en segundo lugar, notificar la práctica del asiento registral a la Administración dejando constancia registral de ello». A todo lo expuesto hasta el momento, hay que añadir, la reiterada doctrina que emana de las Resoluciones de la D.G.R.N. (que culmina con las Resoluciones de 6-5-2013 y 5- 11-2013), en torno a que «(...) no es exigible la acreditación de si ha prescrito o no la facultad de ejercitar medidas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, o si estas medidas son imprescriptibles, o han caducado. Tampoco hay que acreditar que el suelo sea no demanial o que no esté afecto a una servidumbre de uso público, o que su uso sea compatible con el planeamiento; finalmente no hay que acreditar tampoco que la construcción esté fuera de ordenación o asimilada a ésta». Por tanto, únicamente debe acreditarse con el certificado emitido por la Gerencia Regional de Catastro (acompañado de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica) que ha transcurrido el plazo previsto en la legislación (autonómica) para la prescripción de la infracción, -en este caso ocho años-, y, además, que no consta anotado expediente de infracción urbanística sobre la finca, sin necesidad de ninguna acreditación más relativa al suelo o a la construcción».

## IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

### 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; 53, 78 y 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 143, 145, 151 y 195 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 61/1997, de 20 de marzo, y 143/2017, de 14 de diciembre; las Sentencias de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 2000, 25 de enero de 2002 y 28 de junio de 2012; la sentencia número 845/2016, de 12 diciembre, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de Resolución de 17 de octubre de 2014, 22 de febrero y 2 de agosto de 2017 y 19 de febrero de 2018.

1. Para la resolución de este recurso son relevantes las siguientes circunstancias:

a) Mediante la escritura cuya calificación es impugnada, los cotitulares de una finca registral manifiestan que su descripción no se corresponde con la realidad existente desde hace más de diez años, en tanto que se han ido segregando a lo largo de los años diversas porciones formando fincas independientes.

Como consecuencia de lo anterior, proceden a individualizar la porción de terreno que, desde hace más de diez años, se segregó de la misma, originando la parcela 96 del polígono 39 de Palma, como consta en certificación catastral descriptiva y gráfica. De ésta resulta que la citada parcela es descrita como DS Son Ferriol, de clase urbano, uso principal residencial, superficie construida 281 metros cuadrados, año de construcción 2006, la superficie gráfica de parcela es de 1.033 metros cuadrados. Se incorpora certificado firmado por el gerente regional del Catastro con fecha de 24 de enero de 2017 en el que se acredita el alta de la parcela catastral el año 1998.

La finca registral 49.190 figura en el Registro como finca rústica, porción de terreno, de cabida después de varias segregaciones de 3 hectáreas 98 áreas y 66 centiáreas, formada entre otras por las parcelas 100, 120, 121, 126, 127, 128, 129, 131, 134, 136 y 137 del polígono 39. Sobre ella existen diversas edificaciones declaradas, destinadas a vivienda unifamiliar aislada. La titularidad de la finca consta pro indiviso a favor de numerosos titulares registrales; de ella se segregan 1.033 metros cuadrados; y sobre la finca registral no consta anotación administrativa de incoación de expediente de disciplina urbanística.

Posteriormente, se presenta diligencia notarial complementaria en la que se hace constar el carácter urbano de la finca, según consta en certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada.

b) La registradora suspende la inscripción por considerar exigible la correspondiente licencia de segregación o declaración municipal de innecesariedad, como medida preventiva de carácter registral tendente a evitar la formalización y consolidación de parcelaciones al margen de la ordenación urbanística aplicable. Añade que la segregación ahora pretendida para su inscripción es de 1.033 metros cuadrados y la unidad mínima de cultivo en la Isla de Mallorca es de 0,5 hectáreas (5.000 metros cuadrados) en suelo rústico.

c) El notario recurrente alega la doctrina de esta Dirección General sobre segregaciones de cierta antigüedad, invocando los datos basados en las certificaciones catastrales que se incorporan. Considera que basta acreditar con el certificado emitido por la Gerencia Regional de Catastro (acompañado de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica) que ha transcurrido el plazo previsto en la legislación (autonómica) para la prescripción de la infracción -en este caso ocho años-, y, asimismo, que no consta anotado expediente de infracción urbanística sobre la finca, sin necesidad de ninguna acreditación más relativa al suelo o a la construcción. Además estima que la

certificación catastral descriptiva y gráfica de la porción segregada acredita por sí sola, sin necesidad de documento complementario alguno, la naturaleza urbana de la porción segregada, en la cual consta la clase de suelo, urbano y, el uso principal, residencial. Considera acreditada la correspondencia de la finca registral con la referencia catastral aportada, y cuya segregación se pretende, lo cual es ratificado por la compareciente y, a su juicio, por la registradora, que no alega duda alguna en sus notas de calificación.

2. 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, 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 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, esta Dirección General ha sostenido -cfr. Resolución de 7 de marzo de 2017, por todas- lo siguiente:

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 abordado 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 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 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, los artículos 238.1.c) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, y 185 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, tras la reforma por Ley 6/2016, si bien, por vinculación a la edificación en situación asimilada a fuera de ordenación-.

Por ello, 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 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 constatarse 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 escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley estatal de Suelo - norma registral temporalmente aplicable- la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

3. En el caso particular de este expediente, a la vista de la doctrina expuesta, no cabe sino confirmar el defecto mantenido por la registradora 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.

De conformidad con el artículo 32 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, vigente desde el día 1 de enero de 2018, por tanto al tiempo del otorgamiento del título de formalización de la segregación, «1. En el suelo rústico sólo se podrán efectuar actos que tengan por objeto o consecuencia la parcelación, la segregación o la división de terrenos o fincas cuando sean conformes con la legislación urbanística y la legislación agraria, en función del objeto del acto de división. Estos actos estarán sujetos a licencia urbanística municipal, y serán nulos los que se efectúen sin esta licencia. 2. Se exceptuarán de la necesidad de obtención de licencia, y se sustituirán en estos supuestos por un certificado de innecesariedad, los actos de división que sean consecuencia de la ejecución de determinaciones del planeamiento o de las infraestructuras públicas y de aquellos casos que se establezcan reglamentariamente».

Exigencia de intervención administrativa que reiteran con carácter general los artículos 146.1.a) y 148.2.b) de la misma ley y, particularmente, como medida preventiva de la parcelación de tipo urbanístico, el artículo 161.3 al señalar que «los notarios y los registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos en los que se acredite el otorgamiento de la licencia o la aprobación del proyecto, y los primeros deberán testimoniarlo en el documento».

Por tanto, debe confirmarse el defecto opuesto en cuanto la exigencia de acreditación de licencia municipal o declaración administrativa de su innecesariedad, de modo que las alegaciones del recurrente sobre la situación consolidada por antigüedad y, por tanto, caducidad de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, respecto de la segregación que se pretende inscribir, deben plantearse en el ámbito del procedimiento administrativo y ante el órgano municipal competente.

Como se ha señalado anteriormente, la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo a los actos de parcelación en relación con la norma registral temporalmente aplicable al tiempo de la presentación en el Registro de la escritura de segregación, esto es, el artículo 26 de la Ley de Suelo, requiere aportar un título administrativo habilitante, ya sea licencia o la declaración municipal de su innecesariedad o una declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística infringida.

Siendo la norma de carácter registral aplicable la vigente al tiempo de la presentación, en este caso, el artículo 26 de la Ley estatal de Suelo, pudiera mantenerse que, sin embargo, la norma material aplicable no fuera la vigente al tiempo de formalizar la escritura de segregación, esto es, la Ley 12/2017, sino la aplicable al tiempo en que se acredita fehacientemente que se individualizó la parcela, en este caso octubre de 1998, según el certificado de la Gerencia del Catastro. Pero lo cierto es que en tal momento ya se encontraba en vigor, como norma material aplicable, la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares, cuyo artículo 13 era de contenido similar al de la norma actual, singularmente en cuanto a la declaración de nulidad de los actos sin licencia preceptiva.

En todo caso tales alegaciones habrían de ser planteadas ante el órgano administrativo competente, como se ha expuesto, en orden a obtener la oportuna declaración administrativa exigible por la citada norma registral reguladora del requisito de inscripción de la segregación, el artículo 26 de la vigente Ley estatal de Suelo.

4. Respecto de las alegaciones del notario relativas al carácter urbano de la finca, lo que a su juicio resulta acreditado por la certificación catastral, se reitera lo manifestado por esta Dirección General en Resolución de 19 de febrero de 2018, en el sentido de afirmar que la condición urbana o rústica de una finca depende de la normativa que se tenga en consideración en orden a su aplicación al caso concreto.

Es difícil, ciertamente, diferenciar lo rústico de lo urbano, cuando las leyes civiles, agrarias, fiscales y urbanísticas adoptan distintos criterios no siempre compartidos por doctrina y jurisprudencia -cfr., en la actualidad, el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria-. En este sentido, ya la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de mayo de 1944 puso de relieve que «es de notorio interés la perfecta delimitación de los inmuebles en sus matices de rústicos y urbanos, dado el diferente trato legal que preside la regulación de múltiples situaciones jurídicas que a ellos afectan y si bien, de ordinario, la línea de separación se presenta con caracteres de gran simplicidad, tanto en la aceptación vulgar de los términos, que asigna el concepto de rústico al suelo o tierra, y de urbano al edificio, como en la aceptación etimológica o gramatical que por razón de su situación en el campo o en la ciudad, los denomina, respectivamente, rústicos o urbanos, es lo cierto que a veces se ofrecen complejidades y dudas, ya porque la característica vulgar y la etimología invaden la esfera de acción opuesta -casa en el campo, solar o huerta en la ciudad-, ya porque ambos elementos de distinción concurren entrelazados en un mismo predio -en ese aspecto, predio mixto-, y es entonces cuando se precisa acudir a otras fuentes de conocimiento para poder fijar la línea de diferenciación entre unos y otros bienes. Si se toma como punto de partida el artículo 2 de la Ley de 15 de marzo de 1935, completada por las disposiciones referentes a la institución del Catastro, por declaraciones jurisprudenciales de esta sala, singularmente en materia de retracto de colindantes, por Resoluciones de la Dirección General de los Registros y por la doctrina científica, se puede llegar a la conclusión de que el predio rústico se distingue fundamentalmente del urbano: primero, por su situación y emplazamiento en el campo o

en la población; segundo, por el aprovechamiento o destino -explotación agrícola, pecuaria o forestal, frente a vivienda, industria o comercio-, y tercero, por la preponderancia de uno de esos elementos, si ambos concurren en un mismo predio o por la relación de independencia que entre ellos existía, como principal el uno y accesorio el otro». Y en igual sentido se pronuncian sentencias posteriores.

Puede decirse que, en términos generales, la jurisprudencia civil, a la hora de resolver conflictos de esta naturaleza, no se ha visto vinculada por la clasificación urbanística del suelo, pues ésta es una determinación de hecho, que constituye un factor indiciario más en la búsqueda de la interpretación legal (Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de noviembre de 1991 y 18 de abril de 1997). En el caso particular de la normativa de arrendamientos, sin embargo, existen criterios legales que permiten delimitar su propio ámbito de aplicación objetivo -cfr. Resolución de 17 de abril de 2017-.

Desde el punto de vista de la legislación agraria, pueden encontrarse diversas normas tuitivas que aluden a las fincas rústicas, sin definir que debe entenderse por tales, sin embargo. Así, el artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, dispone lo siguiente: «1. La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo. 2. Serán nulos y no producirán efecto entre las partes ni con relación a tercero, los actos o negocios jurídicos, sean o no de origen voluntario, por cuya virtud se produzca la división de dichas fincas, contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior».

Desde el punto de vista del régimen urbanístico del suelo, puede afirmarse, conforme a la motivación de la Ley de suelo, la evolución normativa y la doctrina mayoritaria, que no existe contradicción alguna entre el nuevo régimen estatal dual de situaciones básicas -rural y urbanizado- y la triple clasificación prevista en la normativa supletoria estatal -texto refundido de 1976- y en la totalidad de las legislaciones autonómicas -urbano, urbanizable y no urbanizable o rústico-, pues la clasificación viene a ser simple técnica urbanística para definir el destino del suelo en función de su estado actual o futuro de transformación urbanística, y resulta innecesario y seguramente inconveniente tratar de establecer posibles equivalencias entre las situaciones básicas y las clases de suelo. El artículo 21 de la Ley estatal de Suelo establece que todo el suelo se encuentra, «a los efectos de esta ley», en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

Sí puede decirse, no obstante, que al suelo rústico se refiere el artículo 21.2.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, al establecer que está en la situación de suelo rural, «en todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística».

Su régimen básico, según el artículo 13, incluye las facultades las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales. En este suelo, además, quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Desde el punto de vista de la clasificación catastral de los inmuebles, el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, distingue entre inmuebles urbanos y rústicos. Así,

establece: «1. El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo. 2. Se entiende por suelo de naturaleza urbana: a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente. b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable. c) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. d) El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones. e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. f) El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística. Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales. 3. Se entiende por suelo de naturaleza rústica aquel que no sea de naturaleza urbana conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales (...)).».

De esta definición puede apreciarse que la clasificación catastral de los inmuebles, en rústicos y urbanos, puede o no coincidir con la establecida por el planeamiento urbanístico, en la medida que pueden considerarse urbanos, por ejemplo, «el ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones», lo que excluye su naturaleza rústica a efectos catastrales, aunque en planeamiento se clasifique como suelo no urbanizable o rústico.

Debe tenerse en cuenta además que, para la determinación del valor catastral de las construcciones emplazadas en inmuebles rústicos, ha de tenerse en cuenta si las mismas son indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, pues de no ser así mantendrán su naturaleza urbana hasta la realización de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, en el que el valor de la construcción ubicada en suelo rústico «se obtendrá por aplicación de idénticas reglas a las que se determinan para la obtención del valor de las construcciones de los inmuebles urbanos» (disposición adicional cuarta y disposición transitoria primera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

De este modo la existencia de parcelas catastrales urbanas identificadas dentro de la finca descrita como rústica, por la existencia de distintas edificaciones, no obsta a la posible clasificación de la misma enteramente como suelo no urbanizable o, en la terminología de la Ley 19/1995, como finca rústica, justificando por ello la aplicación de tal normativa.

Por otra parte, es cierto, como apunta el notario recurrente, que las circunstancias descriptivas tomadas de la certificación catastral, que a estos efectos se presume cierta (artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), pueden y deben acceder al contenido de los asientos registrales en aras de una mayor coordinación entre los datos descriptivos obrantes en el Registro de la Propiedad y la institución catastral, si bien para ello es necesario que dentro del procedimiento registral quede establecida la adecuada correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral, extremo que habrá de ser objeto de calificación por el registrador de la Propiedad, tal como se establece en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2, letra d), del texto refundido de la Ley del Catastro.

Ha de considerarse, en los términos expuestos, que la certificación catastral descriptiva y gráfica puede ser un documento idóneo al objeto de acreditar la naturaleza rústica o urbana de un inmueble (artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro

Inmobiliario), si bien es requisito necesario para ello que haya sido establecida por el registrador de la Propiedad la correspondencia con la finca registral.

En caso contrario, las dudas de identidad que pueda oponer, de acuerdo con la normativa específica, artículo 45 de la Ley del Catastro, deben ser expuestas motivadamente en la nota de calificación.

Igualmente, conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.1 de su Reglamento el título ha de definir con precisión el objeto del derecho de propiedad y por tal motivo no basta con describir la finca como «rústica, hoy en parte urbana», si no se concreta o delimita cuál es la porción de terreno que tiene tal naturaleza, debiendo además precisarse además que tal consideración es a los solos efectos catastrales antes expuestos, ya que la totalidad de la finca se ubica en suelo con la consideración de rústico o utilizando la terminología del texto refundido de la Ley de Suelo, «situación básica de suelo rural».

En resumen, no cabe confundir la naturaleza con que se describe la finca en el título conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y que puede basarse en la certificación catastral, cuya correspondencia puede calificar el registrador, con la clasificación y calificación urbanística acreditada por certificación municipal a la que también se refiere el artículo 9, y que, como se ha expuesto, puede coincidir o no con aquella, aunque ambas puedan hacerse constar en el asiento.

En el presente expediente, puede mantenerse el carácter rústico de la finca de varias circunstancias: En primer lugar, de la propia descripción registral, donde aparece como «rústica: porción de terreno (...)».

En segundo lugar, si bien en la propia certificación catastral de la parcela, cuya correspondencia no se rechaza oportunamente en la nota de calificación, consta su clase catastral urbana, no puede desconocerse el entorno rústico de la misma, fácilmente comprobable en la cartografía catastral o incluso, del sistema de información urbanístico de Baleares, donde consta como suelo rústico de régimen general, si bien con valor informativo.

Ya se ha señalado la posibilidad de existencia de inmuebles urbanos a efectos catastrales sin perjuicio de su clasificación urbanística como rústicos o no urbanizables, según la normativa de aplicación.

Por ello, una adecuada descripción de la finca registral en los términos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria impone en este caso destacar el carácter rústico del inmueble, por su propia ubicación y emplazamiento, de acuerdo con su descripción registral, sin perjuicio de que pueda hacerse constar tanto la existencia de parcelas urbanas a efectos catastrales, como la propia calificación urbanística, que habrá de acreditarse, en su caso, por certificación municipal.

En este punto, cabe recordar que el artículo 26 de la Ley 19/1995 establece que «en toda inscripción de finca rústica en el Registro de la Propiedad se expresará si es de secano o de regadío, su extensión superficial, y que sólo puede ser susceptible de división o segregación respetando la extensión de la unidad mínima de cultivo, de acuerdo con lo establecido en el presente Título», añadiendo que «la inexactitud de aquellos datos no puede favorecer a la parte que ocasionó la falsedad ni enervar los derechos establecidos en este Título, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria».

5. Afirmada la naturaleza rústica de la finca, mientras no resulte acreditada su clasificación urbanística de urbana por certificación municipal, y resultando de la segregación documentada parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo en la zona, la actuación registral deberá ser, en su caso, la de iniciar el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Corresponde a la Administración agraria apreciar la posible concurrencia de las excepciones reguladas en el actual artículo 25 de la Ley 19/1995, sin perjuicio de los recursos que el interesado pueda oponer contra la resolución administrativa que se dicte, y que permitirán, en caso de recurso contencioso-administrativo, la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad.

Dicho control por parte de la Administración agraria autonómica debe entenderse sin perjuicio del control de legalidad urbanística por parte de la Administración municipal y autonómica, tanto en el cumplimiento de los requisitos de parcela mínima determinada en planeamiento, como en el impedimento de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico al margen de la ordenación -cfr. artículo 159.2 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears-, lo que se manifestará en alguna de las formas de intervención administrativa previa antes expuestas.

En el suelo rústico, las prohibiciones que le afectan, tanto la vulneración de la unidad mínima de cultivo, como la parcelación de tipo urbanístico, que puede deducirse en ocasiones de actos posteriores, deben considerarse cumulativas, como confirma la propia legislación urbanística aplicable en su artículo 32 -cfr. también las Sentencias de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2002 y 28 de junio de 2012-.

Las consideraciones relativas al carácter consolidado de la parcelación, donde existen diversas edificaciones destinadas a uso residencial, podrá justificar en su caso la condición de núcleo rural como categoría especial de suelo rústico, de tipo tradicional u ordinario, pero el régimen de derechos y deberes de las personas propietarias del suelo, así como las condiciones de uso y de edificación en los núcleos rurales serán las determinadas por el planeamiento, que no podrá atribuir en ningún caso a estos núcleos la clasificación de suelo urbano, y quedarán prohibidas todas las actividades, construcciones y usos que desvirtúen las características que hayan motivado la inclusión de los terrenos en esta categoría de suelo -artículos 26 y 33 de la ley-, lo que deberá ser apreciado, de igual modo, por la Administración competente.

En consecuencia no cabe sino confirmar la calificación registral en cuanto a la exigencia de la correspondiente licencia de segregación, declaración municipal de innecesariedad o, en su caso, declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística, en los términos antes expuestos, como medida preventiva tendente a evitar la formalización y consolidación de parcelaciones al margen de la ordenación urbanística aplicable.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 7 de mayo de 2018.-El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.