

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21418 *Resolución de 29 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Castellón de la Plana n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva terminada sobre suelo no urbanizable y su división horizontal tumbada en cuatro elementos privativos.*

En el recurso interpuesto por doña E. S. P., en nombre propio y en representación de doña A. P. E., don M. S. P., don J. M. M. O., doña N. A. D., doña E. M. N. y don M. A. P., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Castellón de la Plana número 3, don José Miguel Laorden Arnao, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva terminada sobre suelo no urbanizable y su división horizontal tumbada en cuatro elementos privativos, con distinta descripción de la que resulta del contenido del Registro, como atribución del uso y disfrute en exclusiva a cada una de las cuotas indivisas del condominio constituido sobre la finca matriz, por constituir un acto que puede implicar la formación de un núcleo de población en suelo no urbanizable, sin que se haya acreditado la correspondiente licencia de parcelación o la declaración administrativa de su innecesariedad.

Hechos

I

Mediante escritura de actualización de la descripción con inscripción de georreferenciación alternativa, declaración de obra nueva terminada *–ab initio–* y constitución del régimen de propiedad horizontal, otorgada el día 17 de febrero de 2025 ante el notario de Castellón de la Plana, don Joaquín Serrano Yuste, con el número 536 de protocolo, los comparecientes, don J. M. O., doña A. P. E., doña E. y don M. S. P., doña M. C. G., don M. A. P., doña E. M. N. A. y doña N. A. D., como titulares registrales en comunidad romana de la finca registral número 5.533 de Borriol, que adquirieron mediante escritura de compraventa otorgada ante el mismo notario el día 13 de agosto de 1998, con el número 4.456 de protocolo, en la que, para su mejor identificación, se incorporó un croquis en el que se delimitaba el camino que atravesaba la finca y se dividían en cuatro partes cuyo uso y disfrute exclusivo se asignaba a cada cuota, procedían ahora a solicitar la rectificación de la descripción de tres de las cuatro zonas de uso y disfrute exclusivo asignados a la cuota, la inscripción de la declaración de obra nueva por el régimen de antigüedad y de la constitución sobre la citada finca de un régimen de propiedad horizontal. En la escritura se incorporaba una georreferenciación alternativa a la catastral con informe de validación gráfica, emitido por la Sede Electrónica de la Dirección General de Catastro el día 28 de mayo de 2024, con código seguro de verificación con resultado positivo, por el que la parcela catastral originaria con referencia 12031A013001890000PE, se integraba de cuatro georreferenciaciones de elementos privativos y una destinada a camino, que era el elemento común.

II

Presentada el día 1 de abril de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«José Miguel Laorden Arnao, registrador titular del Registro de Propiedad número tres de Castellón, certifico que:

Calificación negativa.

Prevía calificación jurídica del precedente documento, en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, en el día de hoy, se suspende la inscripción solicitada, por el siguiente defecto subsanable [sic]:

Falta licencia municipal para la constitución del complejo inmobiliario.

Hechos:

Escritura autorizada por el notario de Castellón, don Joaquín Serrano Yuste, el día 17 de febrero de 2025, número 536 de protocolo. Presentada el día 1 de abril de 2025 causando el asiento 969 del Diario 2025 y en la que, sobre la finca 5.533 de Borriol se solicita la inscripción de su representación gráfica catastral con una reducción de superficie, la declaración de obra nueva de varias edificaciones y la división horizontal en cuatro elementos independientes.

Se testimonia certificación de técnico competente en la que se acredita la antigüedad y superficies de las edificaciones y certificado municipal en el que se acredita la falta de incoación de expediente de infracción urbanística y la prescripción de la acción para ordenar el restablecimiento de la legalidad urbanística [sic] de dichas construcciones.

La finca 5.533 de Borriol consta inscrita con la siguiente descripción: CRU: 12020000378447. Rústica: campo de tierra seco garroferal, situado en término de Borriol, partida (...) ocupa una superficie de cincuenta y ocho áreas y diecinueve centiáreas; lindante: Norte, F. E. A.; Sur, J. A. S., J. S. B. y camino particular; Este, P. D. D.; Oeste, F. E. A. Indivisible. Referencia catastral: 12031A013001890000PE, tal y como consta en la inscripción 8.^a No coordinada gráficamente con catastro, de conformidad con los artículos 9, lo y 199 LH.

Los cónyuges J. M. O. y N. A. D.,... respectivamente, adquirieron con carácter ganancial el pleno dominio de 1084/5819 avaspartes indivisas de esta finca por compra tal y como consta en la inscripción 2.^a, según consta en dicha inscripción, a la citada participación de 1084/5819 avaspartes indivisas de la finca, le corresponde el uso y disfrute en exclusiva, de una porción de terreno de mil ochenta y cuatro metros cuadrados, cuyos linderos son: Norte, participación indivisa de esta finca que se vende a los cónyuges M. S. G. y A. P. E.; Sur, camino particular, que la separa de la finca de J. A. S.; Este, P. D. D.; y Oeste, camino particular que separa la participación indivisa de esta finca vendida a los cónyuges don J. J. P. S. y doña M. C. G.. Los cónyuges M. A. P. y E. M. N. A.,..., respectivamente, adquirieron con carácter ganancial el pleno dominio de 1187/5819 avaspartes indivisas de esta finca por compra tal y como consta en la inscripción 5.^a, según consta en dicha inscripción, a la participación de 1187/5819 avaspartes indivisas de la finca, le corresponde el uso y disfrute en exclusiva, de una porción de terreno de mil ciento ochenta y siete metros cuadrados, cuyos linderos son: Norte, F. E. A., y en parte camino particular; Sur, J. S. B. y participación indivisa de finca vendida a los cónyuges don J. J. P. S. y doña M. C. G., y en parte camino particular; Este, participación indivisa de finca vendida a los cónyuges don M. S. G. y doña A. P. E., y en parte, camino particular; y Oeste, F. E. A. Los cónyuges J. M. O. y N. A. D., adquirieron, ..., con carácter ganancial el pleno dominio de una cuarta parte indivisa de 824/5819 avaspartes indivisas de esta finca, los cónyuges M. J. C. G. adquirió el pleno dominio de una cuarta parte indivisa de 824/5819 avaspartes indivisas de esta finca con carácter privativo; y M. C. G., en cuanto al pleno dominio de una mitad indivisa y el usufructo de la restante mitad, y E. y M. S. P. en cuanto a una cuarta parte indivisa cada uno de ellos de

una cuartaparte indivisa de 824/5819 avas partes indivisas de esta finca, participación que se transmite por la presente, y los cónyuges M. A. P. y E. M. N. A.,..., adquirieron con carácter ganancial el pleno dominio de una cuarta parte indivisa de 824/5819 avas partes indivisas de esta finca, todo ello por compra tal y como consta en la inscripción 6.^a, según consta en dicha inscripción a la citada participación de 824/5819 avas partes indivisas de la finca, le corresponde el uso y disfrute en exclusiva, de una porción de terreno de ochocientos veinticuatro metros cuadrados, cuyos linderos son: Norte, participación indivisa de fincas vendida a los cónyuges don J. M. O. y doña N. A. D., los consortes don M. A. P. y dona E. M. N. A., y los cónyuges don M. S. G. y dona A. P. E.; Sur, J. A. S., participación indivisa de finca vendidas a los cónyuges don J. J. P. S. y doña M. C. G., y a los cónyuges don M. A. P. y doña E. M. N. D.; Este, participación indivisa de finca vendidas a los cónyuges don M. S. G. y dona A. P. E., y a los cónyuges don J. M. O. y dona N. A. D.; y Oeste, participación indivisa de finca vendidas a los cónyuges don Manuel Almela del Puerto y doña E. M. N. A., y a los cónyuges don J. J. P. S. y doña M. C. G., M. C. G.,...adquirió con carácter privativo el pleno dominio de una mitad indivisa de 1.339/5.819 avas partes indivisas en pago de su disuelta sociedad de gananciales y el pleno dominio de una mitad indivisa de 1.339/5.819 avas partes indivisas por donación tal y como consta en la inscripción 7.^a, según consta en la inscripción 4.^a, transmitida por la citada inscripción 7.^a, a la participación de 1339/5819 avas partes indivisas de la finca, le corresponde el uso y disfrute en exclusiva, de una porción de terreno de mil trescientos treinta y nueve metros cuadrados, cuyos linderos son: Norte, la participación indivisa de finca vendida a los cónyuges don M. A. P. y dona E. M. N., y en parte, camino particular; Sur, J. A. S. y J. S. B.; Este, camino particular que la separa de la participación indivisa de finca vendida a los cónyuges don J. M. O. y doña N. A. D., A. P. E.,..., adquirió con carácter privativo el pleno dominio una mitad indivisa de 1.385/5.819 avas partes indivisas por adjudicación por gananciales, el usufructo vitalicio de una mitad indivisa de 1.385/5.819 avas partes indivisas por título de legado, E. S. P.,..., adquirió con carácter privativo la nuda propiedad de una cuarta parte indivisa de 1.385/5.819 avas partes indivisas por título de herencia y M. S. P.,..., adquirió con carácter privativo la nuda propiedad de una cuarta parte indivisa de 1.385/5.819 avas partes indivisas por título de herencia, tal y como consta todo ellos en la inscripción 8.^a, según la inscripción 3.^a, transmitida por la citada inscripción la citada participación a la participación de 1385/5819 avas partes indivisas de la finca, le corresponde el uso y disfrute en exclusiva, de una porción de terreno de mil trescientos ochenta y cinco metros cuadrados, cuyos linderos son: Norte. F. E. A.; Sur. participación indivisa de esta finca vendida a los cónyuges don J. M. O. y doña N. A. D.; Este, P. D. D.; y Oeste, participación indivisa de esta finca vendida a los cónyuges don M. A. P. y doña E. M. N., y en parte, camino particular que la separa de la indicada participación indivisa de finca, es objeto de este asiento el pleno dominio de una cuarta parte indivisa de 824/5819 avas partes indivisas de esta finca, de la que son titulares don J. J. P. S. y doña M. C. G., con carácter ganancial por la inscripción 6.^a

Los titulares registrales dividen la finca horizontalmente en cuatro elementos privativos, descritos con superficies de 1000,94, 1659,90, 1444,88, 1137,27 m², distintas a las que ya constaban en el Registro, como atribuciones de uso y disfrute en exclusiva. Sin prejuzgar si dicha inscripción registral se hizo correctamente o no, resulta del título presentado una nueva configuración jurídica de la finca. Los elementos primero, segundo y cuarto se describen como viviendas unifamiliares situadas en parcelas con la superficie antes indicada. El elemento tercero como parcela de terreno señalada con la letra C de superficie 1444,88 m²,

En los estatutos de la comunidad de propietarios (art. 1.º) se atribuye carácter de elemento común al suelo y vuelo de la finca, sin que en ningún caso la división horizontal realizada compone cualquier tipo de parcelación sobre la finca matriz, y en especial la zona de paso común. En los jardines de cada vivienda el titular podrá realizar cualquier tipo de construcción (art. 2.º). Los respectivos jardines están perfectamente delimitados por separaciones de obra, que tendrán la consideración o carácter de paredes

medianeras, cuyo mantenimiento correrá a cargo de los titulares de las parcelas que delimitan (art 3.º). Todos los gastos, arbitrios, tasas, impuestos y responsabilidades, que se ocasionen por el uso de la zona de paso común, serán sufragados por los condueños por partes iguales y no en proporción a la cuota asignada a su vivienda respectiva (art 5.º).

El certificado municipal aportado acredita la prescripción de la acción para ordenar el restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las construcciones realizadas, pero no de las parcelaciones, como erróneamente se manifiesta en la escritura.

Fundamentos de Derecho:

Puede afirmarse que, en el presente caso, se configuran parcelas de suelo como verdaderos elementos privativos, exclusivos y excluyentes, que implican de facto un fraccionamiento jurídico y funcional de la finca matriz. En definitiva, se crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad separada y se dota a los elementos independientes de tal autonomía que ha de entenderse que, no obstante la denominación y configuración jurídica empleadas por las partes (división horizontal), nos encontramos, al menos a los efectos de la aplicación de la legislación urbanística, ante una verdadera división de terrenos constitutiva de un fraccionamiento que es una de las notas características de los conjuntos inmobiliarios privados, por lo que está justificada la exigencia de licencia como instrumento de control de la legalidad urbanística por parte de la Administración.

Siguiendo la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública establecida en resoluciones como la de 25 de abril de 2018 o 20 de julio de 2020, en casos como el presente, en los que se constituye una finca en régimen de propiedad horizontal y resultan parcelas completamente independientes, es fundamental analizar si la “configuración jurídica adoptada supone constituir realmente entidades con autonomía tal que les permita ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí”, ya que bajo la apariencia formal de dicho régimen se pueden esconder “auténticas segregaciones o divisiones de terreno, proscritas por la ley”, y ello con independencia de la denominación y estipulaciones utilizadas por las partes (en este sentido Resolución de 25 de abril de 2018 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013). La Dirección General señaló que si la “división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística”. Así, en este caso sería necesario aportar la licencia de segregación correspondiente, exigida en el caso de parcelaciones y divisiones de terrenos, como determinan los artículos 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, 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, 232 del Decreto Legislativo/2021 de 18 de junio del Consel de aprobació del text refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunidad Autónoma Valenciana.

Esta fragmentación encubierta resulta de la configuración de cada parcela, de la separación por paredes medianeras que ni siquiera son comunes, de la incongruencia de los estatutos que declaran común el suelo y el vuelo pero que luego se agota en cada una de las parcelas, de la configuración de una parcela no construida como elemento independiente, de la existencia como elemento común solo de un vial de acceso, cuyos gastos de uso se asumen por iguales partes y no en proporción a las respectivas Cuota de participación. No se describe ningún otro elemento o servicio común.

La resolución de 20 de julio de 2020 dice “La figura de la propiedad horizontal ‘tumbada’ ha sido objeto de análisis en numerosas ocasiones por este Centro Directivo. La sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección Novena), número 166/2016, de 18 marzo, después de afirmar que, en principio, en la propiedad horizontal propiamente dicha, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad

jurídica de la finca –o derecho de vuelo– que le sirve de soporte, no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno o suelo, ni derecho privativo alguno sobre el mismo, pues el suelo sobre el que se asienta el inmueble es común en su totalidad, cita –con la sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 21 de diciembre de 2012–, la doctrina sentada por esta Dirección General: ‘Como razona la resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado. de lo de diciembre de 2003 (BOE 13 enero 2004), ‘... bajo el calificativo de ‘tumbada’ que Se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse situaciones que responden a ambos tipos, el de complejo inmobiliario con parcelas o edificaciones jurídica y físicamente independientes pero que participan en otros elementos en comunidad. o bien auténticas propiedades horizontales en que el suelo es elemento común y a las que se adjetivan como tumbadas tan solo en razón de la distribución de los elementos que la integran que no se superponen en planos horizontales sino que se sitúan en el mismo plano horizontal (...) Por el contrario. la propiedad horizontal propiamente tal, aunque Sea tumbada desde el momento en que mantiene lo unidad jurídica de la finca –o derecho de vuelo– que le sirve de soporte no puede equipararse al supuesto anterior pues no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación pues no hay alteración deforma– la que se produzca será fruto de la edificación amparada en una licencia o con prescripción de las infracciones urbanísticas cometidas–, superficie o linderos. La asignación del uso singular o privativo de determinados elementos comunes o porciones de los mismos, tan frecuentes en el caso de azoteas o patios como en el de zonas del solar no ocupadas por la construcción. no altera esa unidad’. Reconociendo, sin embargo que “ciertamente, la propiedad horizontal rumbada puede encubrir en algunos casos situaciones de fraude, pues bajo la apariencia formal de una propiedad horizontal tumbada Se pueden esconder auténticas segregaciones o divisiones de terreno, proscritas por la ley. En cualquier caso, lo relevante es que, en los regímenes de propiedad horizontal tumbada, el suelo permanece común”.

En el caso particular de este expediente cabe afirmar que la configuración jurídica adoptada supone constituir realmente dos entidades con autonomía tal que les permite ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí, como demuestra la perfecta delimitación de porciones de terreno de uso exclusivo de cada elemento privativo respectivo con salida propia e independiente a la vía pública y separados por un elemento de cierre –que pese a que el notario recurrente argumente que los setos o cualquier Otro elemento decorativo tales como tuyas de cierre pueden ser considerados como elemento medianero, él mismo señala en el recurso que se trata de un muro de cierre, lo cual evidencia una separación física–. desvirtuando el concepto de elemento común esencial, indivisible e inseparable al que se refiere el artículo 396 del Código Civil.

La atribución a cada uno de los elementos privativos del uso exclusivo de una determinada parcela de terreno, de manera que se agola la superficie de la finca no ocupada por las edificaciones, pugna frontalmente con la consideración del legislador de ser elementos comunes necesarios para el uso y disfrute del edificio, indivisibles e inseparables, de forma que tal atribución implica una efectiva división del suelo.

Por otra parte hay que resaltar la calificación de suelo no urbanizable común de la finca tal y como resulta del propio Registro y del certificado municipal aportado, por lo que de no considerarse que estamos ante un supuesto de constitución de complejo inmobiliario privado, sino ante una verdadera propiedad horizontal, tendríamos que advertir de la posible creación de un núcleo de población en suelo rústico al Ayuntamiento, lo que conllevaría la suspensión de la inscripción, conforme al artículo 79 del RD 1093/1997, de 4 de julio. según el cual. En caso de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, cuando de la operación que corresponda resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo o, en todo caso, aun siendo superiores, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiere duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, en los términos

señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, los Registradores de la Propiedad actuarán con arreglo a lo establecido en este artículo.

Los Registradores de la Propiedad, cuando, a pesar de haberse autorizado la escritura pública, tuviesen la duda fundada a que se refiere el número anterior y no se aportase la licencia correspondiente, remitirán copia del título o títulos presentados al Ayuntamiento que corresponda, acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo que, en cada caso, sea pertinente y con advertencia expresa de que en caso de no contestación se procederá con arreglo a lo establecido en este artículo. La remisión de la documentación referida se hará constar al margen del asiento de presentación, el cual quedará prorrogado hasta un límite de ciento ochenta días a contar de la fecha de la remisión.

Si el Ayuntamiento remitiere al Registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el Registrador de la Propiedad reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz. Dicha nota producirá los efectos previstos en el artículo 73.

Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, prevista en el apartado 1 de este artículo, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado siguiente con efectos de prohibición de disponer, el Registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas,

Si el Ayuntamiento o, en su caso, el órgano urbanístico competente, incoase expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, en el acuerdo correspondiente podrá solicitarse del Registrador de la Propiedad que la anotación preventiva procedente surta efectos de prohibición absoluta de disponer. en los términos previstos por el artículo 26.2.º de la Ley Hipotecaria.

Vistos los anteriores Hecho y Fundamentos de Derecho.

Acuerdo:

Suspender la inscripción del presente documento por por [sic] el defecto antes indicado,

Modo de subsanación: Aportar licencia de parcelación, declaración municipal de innecesariedad o completar el certificado aportado en el sentido de hacer constar expresamente que ha prescrito la infracción urbanística no solo respecto de las Obras sino también de las segregaciones.

Contra la presente calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Miguel Laorden Arnao registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Castellón n.º 3 a día veinticuatro de abril del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. S. P., en nombre propio y en representación de doña A. P. E., don M. S. P., don J. M. M. O., doña N. A. D., doña E. M. N. y don M. A. P., interpuso recurso el día 23 de mayo de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Primero. Legitimación para interponer el presente recurso gubernativo:

Los comparecientes están interesados en el presente recurso y legitimados para interponerlo en virtud del artículo 325.a) del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (en adelante la “Ley Hipotecaria”) al ser las personas a cuyo favor se ha de practicar la inscripción.

Todos ellos comparecieron ante el Notario de Castellón Don Joaquín Serrano Yuste, el día 17/02/2025 para elevar a público la Escritura de actualización de la descripción, declaración de obra nueva terminada –*ab initio*– y constitución del régimen de propiedad horizontal sobre la finca registral 5.533 de la que son copropietarios, por lo que todos ellos tienen interés en su inscripción.

Segundo. De los antecedentes de la escritura cuya calificación negativa es causa del presente recurso gubernativo: escritura de compraventa de 13/08/1998 que fue objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad ya se contempló un régimen de propiedad horizontal tumbada.

Es necesario, a fin de poder entender los motivos del presente recurso gubernativo, tener en cuenta los antecedentes de la Escritura cuya inscripción se solicita, y que el Registrador de la Propiedad no ha tenido en cuenta en el momento de proceder a su calificación (...).

Copiamos a continuación, a título de ejemplo, la compra que hacen los cónyuges M. S. G. y doña A. P. E. en la citada Escritura, de la que se desprende según la cláusula 2.^a que compran “el pleno dominio de trescientos ochenta y cinco partes indivisas de las cinco mil ochocientos diecinueve partes indivisas en que idealmente se divide la finca” (...) explicando a continuación que:

“a la participación indivisa de la finca vendida le corresponde el uso y disfrute en exclusiva de una porción de terreno de mil trescientos ochenta y cinco metros cuadrados cuyos linderos son: Norte, F. E. A.; Sur, participación indivisa de finca que ha sido vendida a los cónyuges Don J. M. O. y Doña N. A. D., Este, P. D. D.; y Oeste, participación indivisa de finca que será vendida a los cónyuges Don M. A. P. y Doña E. M. N. y en parte, camino particular que la separa de la indicada participación indivisa de la finca.”

Llama la atención que los linderos de las fincas cuyo uso y disfrute en exclusiva se adjudica a cada matrimonio, siendo lindero común de todas las ellas un camino particular que las separa, y que, como veremos más adelante, también compran por cuartas partes iguales.

Asimismo, en la cláusula sexta de la meritada escritura de propiedad se afirma que:

“Sobre las porciones indivisas transmitidas (que no se destinen a camino), podrá la parte adquirente realizar las obras y mejora que considere necesarias a su costa y para su exclusiva propiedad, y previa las correspondientes autorizaciones administrativas”.

Por último, en la cláusula décima de la escritura se establece siguiente:

“Para una mejor identificación de las participaciones indivisas de finca transmitidas, se protocoliza a la presente un croquis de situación de las mismas, del que resulta lo siguiente:

Que la parcela A corresponde a los cónyuges Don J. M. O. y Doña N. A. D.
Que la parcela B corresponde a los cónyuges Don M. S. G. y Doña A. P. E.
Que la parcela C corresponde a los cónyuges Don J. J. P. S. y Doña M. C. G.
Y la parcela D corresponde a los cónyuges Don M. A. P. y Doña E. M. N. A.
El camino es la zona grafiada con línea transversales”.

[se inserta imagen].

Solamente se ha reproducido en este punto las cláusulas que se corresponde con el matrimonio de M. S. y A. P., pero podrá comprobarse en la cláusula 5.^a de la Escritura (...) que los tres matrimonios restantes también compraron en los mismos términos, sus cuotas indivisas a las que, del mismo modo, se les atribuía el uso y disfrute en exclusiva de una porción de terreno de la misma superficie que sus cuotas y que se identificaba en

este croquis como parcelas D, C, y (figura en el croquis incluso el nombre de cada uno de los matrimonios).

Por último, y respecto al camino común que figura en el croquis que da acceso a las diferentes porciones de la finca de uso y disfrute exclusivo de cada una de las parejas compradoras, se hace referencia al mismo en la cláusula quinta de la Escritura, en virtud de la cual cada una de las cuatro parejas compró, en la misma escritura, el pleno dominio de las ochocientas veinticuatro partes indivisas que se destinaban al camino, por cuartas partes indivisas. Se reproduce la citada cláusula a continuación:

“Los cónyuges Don J. D. L. y Doña R. P. S., venden a los cónyuges Don J. M. O. y Doña N. A. D., los cónyuges Don M. S. G. y Doña A. P. E., los cónyuges Don J. J. P. S. y Doña M. C. G., los cónyuges Don M. A. P. y Doña E. M. N. A. compran por cuartas partes indivisas el pleno dominio de ochocientas veinticuatroavos partes indivisas (destinadas a camino), de las cinco mil ochocientas diecinueveavos partes indivisas en que idealmente se divide la finca antes descrita. El precio convenio por esta enajenación es de 50.000 pesetas (...).

A la participación indivisa de la finca vendida le corresponde el uso y disfrute, en exclusiva de una porción de terreno de ochocientos veinticuatro metros cuadrado destinados a camino, cuyos linderos son: Norte, participación indivisa de fincas vendidas a los cónyuges Don J. M. O. y Doña N. A. D., los cónyuges Don M. A. P. y Doña M. E. N. A. y los cónyuges Don M. S. G. y Doña A. P. E.; Sur, J. A. S., participación indivisa de fincas vendidas a los cónyuges Don J. J. P. S. y Doña M. C. G. y a los cónyuges Don M. A. P. y Doña E. M. N. A.; Este, participación indivisa de fincas vendidas a los cónyuges don M. S. G. y doña A. P. E. y a los cónyuges Don J. M. O. y Doña N. A. D.; y Oeste, participación indivisa de fincas vendidas a los cónyuges Don M. A. P. y Doña E. M. N. A., y a los cónyuges Don J. J. P. S. y Doña M. C. G.

De esta escritura se desprende claramente que los comuneros, en el momento de la compra del bien inmueble, esto es, en el año 1998, procedieron a la división horizontal de la finca registral (propiedad horizontal tumbada), pues así se desprende del clausulado de la Escritura pública en la que cada uno de ellos se adjudica el uso y disfrute en exclusiva de una porción de terreno debidamente deslindado del resto, al que se accede por un camino común y en que pueden edificar para su exclusiva propiedad.

– De la inscripción de la citada escritura y de los derechos reales que la misma contenía en el Registro de la Propiedad:

La citada escritura, y todos los derechos reales que se desprendían de la misma, esto es, la propiedad horizontal tumbada constituida por los mismos, fueron inscritos en el Registro de la Propiedad el mismo año de su otorgamiento (...).

[se inserta imagen].

– Del ejercicio de los derechos reales inscritos por parte de los propietarios:

Los copropietarios, conforme al derecho de uso exclusivo y excluyente de cada una de las 4 parcelas en las que se dividió la finca y su derecho a construir, a su costa y para su exclusiva propiedad, en las mismas, construyeron, en tres de ellas, una vivienda unifamiliar.

De hecho, en dos de las parcelas ya se había iniciado la construcción antes de elevar a público la escritura de compraventa en el año 1998 (lo que explica, asimismo, la Escritura tal y como fue concebida por el Notario) (...).

[se inserta imagen].

En esta ortofoto ya se observa el inicio de la construcción de dos de las viviendas unifamiliares en la finca, antes de la elevación a público de la escritura de Compraventa.

[se inserta imagen].

Se observa en esta ortofoto, que data de hace más de 22 años, que las viviendas unifamiliares ya están terminadas en la referida fecha. Y no sólo eso, también el vial interior y de uso común que da acceso a las superficies de uso y disfrute exclusivo, conforme se prevé en la Escritura de 1998.

Por último, la antigüedad de todas estas construcciones se acredita fehacientemente con en el documento adjunto a la escritura cuya calificación negativa es objeto de recurso, esto es, la de 17/02/2025, esto es, con el certificado emitido por el técnico competente con el que se acredita que las construcciones tienen más de 20 años de antigüedad.

Tercero. De los motivos de la calificación negativa de la escritura y de su disconformidad a Derecho:

A) No estamos ante una nueva configuración jurídica de la finca:

El Registrador, pese a conocer la inscripción de la Escritura de compraventa de fecha 13/08/1998 en el Registro de la Propiedad y en concreto, los derechos de cada uno de los copropietarios a usar y disfrutar, en exclusiva, de una porción de terreno ubicada dentro de la finca y delimitada con sus propios lindes y ubicación conforme al croquis protocolizado en la escritura, obvia esta inscripción y se limita a decir.

“Sin prejuzgar si dicha inscripción registral se hizo correctamente o no, resulta del título presentado una nueva configuración jurídica finca”.

Lo anterior, dicho sea, con los debidos respetos, no es correcto, por lo que diremos a continuación:

1) En primer lugar, no es relevante en este momento si dicha inscripción registral operada en el año 1998 se hizo correctamente o no.

La cuestión es que la Escritura de Compraventa del año 1998 y todos los derechos reales que en ella se contemplan a favor de los copropietarios tuvieron acceso al Registro de la Propiedad en el mismo año de su elevación a público, esto es, en el año 1998, sin que nadie, hasta la fecha, haya solicitado su anulación.

Establece el artículo 38 de la Ley Hipotecaria que los derechos reales inscritos en el Registro “pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo” a menos que se solicite la declaración de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente.

Dice así (...).

Por lo tanto, debió el Registrador partir de los derechos reales de los copropietarios tal y como figuran inscritos en el Registro de la propiedad, y no entrar a “dudar” sobre si la inscripción (que tuvo lugar hace más de 25 años) se hizo o no correctamente”.

La realidad es que un notario elaboró la Escritura en la que constituyó una división horizontal de la finca y un registrador la inscribió en los términos que fueron planteados, sin ningún tipo de reparo, y sin exigir licencia de segregación/parcelación, por lo que, no habiendo nadie solicitado la nulidad de la inscripción de los derechos reales inscritos, estos corresponden a sus titulares de la forma que determina el asiento correspondiente.

Lo contrario vulneraría el principio de seguridad jurídica (artículo 9.3 de la Constitución Española) y de publicidad registral (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) del que se desprende que lo inscrito se presume cierto y válido.

Fue en base a la referida Escritura y a su inscripción en el Registro Propiedad que los compradores procedieron a construir, a su costa y para su exclusiva propiedad, una vivienda en la zona cuyo uso y disfrute en exclusiva se había adjudicado, lo que no hubieran hecho si la citada escritura nunca hubiera tenido acceso al Registro de la Propiedad.

Es por ello por lo que, el registrador debe partir de estos derechos inscritos en el año 1998, para calificar la Escritura elevada a público en fecha 17/02/2025 por el notario de Castellón Don Joaquín Serrano Yuste, con número 536 de protocolo.

No es eso lo que se ha hecho por parte del registrador, que los ha obviado, siendo por ello que entendemos que también yerra, en la siguiente conclusión que desvirtuaremos a continuación.

2) En segundo lugar, no estamos ante una nueva configuración jurídica de la finca. Se mantiene la que se configuró en el año 1998.

Lo que se hace en la Escritura de actualización de la descripción, declaración de obra nueva terminada –ab initio– y constitución de un régimen de propiedad horizontal de fecha 17/02/2025 no es una nueva configuración jurídica de la finca, la configuración de la finca como propiedad horizontal tumbada ya tuvo lugar y surtió todos sus efectos con ocasión de la inscripción de la Escritura del año 1998.

En la Escritura de 17/02/2025, cuya calificación negativa es objeto del presente recurso, solamente contempla lo siguiente:

– La actualización de la descripción de la finca para adecuar el Registro a la realidad:

Se ha comprobado por los propietarios, tras el levantamiento topográfico efectuado, que la finca no tiene la misma superficie que la que se declaró en su momento en la Escritura de compraventa del año 1998 (en el que no era legalmente exigible la medición de la superficie de la finca ni su coordinación con catastro).

Se trata simplemente de proceder a la coordinación del Registro con el catastro, obligación legal que se desprende del artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria, tras la modificación operada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

En consecuencia, no estamos ante una nueva configuración jurídica finca, se trata de la misma configuración, pero adaptada su descripción a la realidad de la misma, conforme a las superficies reales acreditadas con un levantamiento topográfico y el correspondiente documento de representación gráfica georreferenciada, tal y como exige la legislación vigente.

– Declarar la obra nueva construida por los propietarios, conforme a los derechos reales que se dieron en el año 1998, con ocasión de la escritura de compraventa y su inscripción en el Registro de la Propiedad (“derecho a ejecutar en su participación indivisa de la finca transmitida obras y mejoras a su costa y para su exclusiva propiedad”).

– Constitución del régimen de propiedad horizontal una vez terminadas las viviendas unifamiliares construidas:

Se trata de dar individualidad jurídica a cada uno de los derechos adjudicados a los propietarios en la Escritura de 1998, tras la construcción y finalización de las referidas viviendas, tal y como se prevé en el artículo 8.5 de la Ley Hipotecaria (“Se inscribirá como una sola finca bajo un mismo número (...) Quinto. Los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal, siempre que conste previamente la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen”).

Es decir, cuando se elevó a público la Escritura de Compraventa de 1998 (y se inscribió en el Registro la misma), no se habían iniciado todas las viviendas ni mucho menos se habían terminado, por lo que en aplicación del artículo 8.4 de la Ley Hipotecaria, la finca siguió teniendo un único número de finca registral (la finca n.º 5.533) pero ya se constituyó con ocasión de su otorgamiento e inscripción el citado régimen de propiedad horizontal, pues constaba en la misma todas y cada una de las circunstancias previstas en el citado artículo, que reproducimos a continuación:

“Cuarto. Los edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada. En la inscripción se describirán, con las circunstancias prescritas por la Ley, además del inmueble en su conjunto, sus distintos

pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, asignando a éstos un número correlativo, escrito en letra y la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble. En la inscripción del solar o del edificio en conjunto se harán constar los pisos meramente proyectados. Se incluirán además aquellas reglas contenidas en el título y en los estatutos que configuren el contenido y ejercicio de esta propiedad. La inscripción se practicará a favor del dueño del inmueble constituyente del régimen o de los titulares de todos y cada uno de sus pisos o locales.”

En el presente caso, en la Escritura del año 1998 ya se configuró o constituyó este Régimen de propiedad horizontal tumbada, pues además de describir el inmueble en su conjunto, se detallaron en la misma las diferentes superficies que eran susceptible de aprovechamiento privativo o independiente por cada uno de los copropietarios (incluyendo incluso un croquis en la que se identificaban con letras nombres estas superficie de uso exclusivo y excluyente de cada uno de los comuneros en las que, además, podían construir, a su costa y para su exclusivo beneficio.

Asimismo, se identificaba la cuota de participación de cada uno de ellos en los elementos comunes (en concreto, en este caso, el camino).

Por lo tanto, no es con ocasión de la escritura de 17/02/2025 cuando se ha constituido esta propiedad horizontal, se constituyó –y se inscribió en el Registro– en el año 1998.

Lo que se hace ahora, en la Escritura de 17/02/2025 es otorgar la individualidad jurídica (un número de finca registral diferente) a cada una de las citadas superficies de uso privativo, una vez han terminado la vivienda unifamiliar dentro del régimen de propiedad horizontal ya declarado e inscrito en el año 1998, adecuando las cuotas de participación de cada una de ellas en la comunidad a las nuevas superficies que han resultado del levantamiento topográfico.

Es por ello por lo que entendemos que no es ahora, con ocasión de la solicitud de inscripción de la Escritura de actualización de la descripción, declaración de obra nueva terminada -ab initio- y constitución del régimen de propiedad horizontal de 17/02/2025 cuando debe exigirse la licencia municipal de división horizontal o el Certificado de haber prescrito la infracción urbanística, pues la división horizontal ya está inscrita en el Registro de la Propiedad desde el año 1998.

Este certificado exigido por el artículo 20.4 de la Ley Hipotecaria, sólo debe exigirse respecto de las obras declaradas en la Escritura sin que sea exigible respecto de la constitución de la propiedad horizontal tumbada, pues la división horizontal tumbada ya figura inscrita en el Registro de la Propiedad desde el año 1998, con ocasión de la Escritura de compraventa de 13/08/1998.

Sin perjuicio de lo expuesto, para el caso que la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública considerase lo contrario, esto es, que en aplicación del artículo 20.4 de la Ley Hipotecaria es requisito indispensable, para proceder a la inscripción de esta escritura, contar con el certificado municipal declarativo de la prescripción del derecho a la restauración de la legalidad urbanística infringida, consideramos que el Certificado adjunto a la Escritura también acredita lo anterior, como explicaremos en el punto siguiente.

B) El Certificado municipal aportado a la escritura, emitido por el secretario del Ayuntamiento de Borriol de fecha 29/08/2024 sí acredita la prescripción de la acción para ordenar el restablecimiento de la legalidad urbanística respecto a la constitución de la propiedad horizontal:

Entiende el titular del Registro de la Propiedad de Castellón n.º 3, según se desprende de su calificación negativa, que el Certificado emitido por el Ayuntamiento de Borriol y que se adjunta a la Escritura de 17/02/2025 sólo acredita la prescripción de la acción para ordenar el restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las construcciones realizadas, “pero no de la parcelación”.

Manifiestamos nuestra disconformidad con la citada conclusión, pues el certificado municipal emitido por el secretario del Ayuntamiento de Borriol en fecha 29/08/2024 es

claro en cuanto a la prescripción, no solo de las obras allí existentes en la finca, sino también en relación con la “parcelación” efectuada. Dice literalmente el citado Certificado:

“Según los datos que aparecen en la Oficina Virtual del Catastro, la parcela objeto del presente informe tiene una extensión superficial de 5.606 m² de uso agrario (catastral 12031A013001890000PE), sobre la que existen varias construcciones con un total de 1060 m² llevadas a cabo en el año 2001. No obstante, comprobada la imagen aérea de la misma, se observa que sobre la parcela objeto del presente informe existe una red de caminos y varias construcciones.

El interesado aporta Certificados de Antigüedad e informes Descriptivos de las viviendas A, B y D suscritos por la arquitecta técnica F. S. M. (...) en los que no se justifica la obtención de las autorizaciones municipales correspondientes (...).

Asimismo, dado que en su día no se obtuvo licencia de obras, ni licencia de segregación-y/o parcelación, ni se han legalizado las construcciones, se debe acoger al régimen establecido en el artículo 256 del Decreto legislativo 1/2021.”

Por lo tanto, cuando concluye el Certificado que al no constar abierto ningún expediente disciplinario sobre la referida propiedad se ha superado el plazo de caducidad de la acción para ordenar la restauración de la legalidad urbanística, se refiere tanto a las construcciones como a la parcelación o constitución de la propiedad horizontal tumbada.

Esta conclusión es clara pues, además, debe tenerse en cuenta que el técnico municipal entró a valorar esta cuestión porque así se le pidió expresamente por la propiedad en la solicitud de emisión del certificado (...) Copiamos a continuación el objeto del certificado urbanístico solicitado:

[se inserta imagen].

Por lo que el técnico emite su informe, en el que se concluye la prescripción de la acción de restauración de la legalidad urbanística teniendo en cuenta, y habiendo comprobado:

- La imagen de la Oficina virtual de Catastro;
- La documentación emitida por la arquitecta técnica (que se adjunta a la solicitud presentada) en el que incluye mediante planimetría, la configuración de la finca dividida horizontalmente.

Asimismo, también se adjuntó a la solicitud (y por tanto el técnico analizó) la Escritura de compraventa de 1998, en la que obra la referida división horizontal de la finca y el justificante de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Por lo que el técnico comprueba y certifica en su informe la ejecución de las obras de las viviendas unifamiliares en cada una de las fincas A, B y C y con ocasión de la ejecución de los muros divisorios y el vial o camino de acceso común.

Todo ello se hizo en los años 1998 a 2001, como consta en el certificado emitido, y por eso cuando concluye el técnico que “comprobados los archivos municipales, no consta abierto expediente disciplinario sobre las citadas construcciones se refiere no solo a las construcciones de las viviendas, sino también a la división horizontal de la finca, esto es, las que menciona expresamente en su informe, tales como “la red de caminos” y las “varias construcciones ejecutadas en la parcela y a las que nombra como vivienda A, B y D”.

Y cuando concluye que “atendiendo a las fechas en las que se llevaron a cabo las obras, según los certificados técnicos aportados, tampoco es posible iniciarlo por lo que se ha superado el plazo de caducidad de la acción para ordenar la restauración de la legalidad urbanística” también se refiere, no sólo las obras de las viviendas, sino también a las obras que confirman la división horizontal que se verificó en la Escritura de 1998.

Y es que, está claro que la licencia de segregación/parcelación o división horizontal debió haberse exigido en aquellas fechas, y, por tanto, la acción para restablecer la

legalidad urbanística vulnerada está claro que está prescrita, habiendo transcurrido los 25 años desde entonces. Así se desprende de la legislación vigente en 1998, cuando se firmó la Escritura Pública y esta tuvo acceso al Registro de la Propiedad:

En ese momento estaba en vigor la Ley del Suelo no urbanizable de 28/07/1992, en cuya Disposición Adicional Tercera se establecía la imposibilidad de autorizarse actos de división y segregación de una finca en suelo no urbanizable y el régimen sancionador en caso de efectuarse. Dice así: (...).

Es decir, la legislación vigente en ese momento establecía sanciones pecuniarias a quienes fueren los promotores de la parcelación ilegal (además de para los notarios y registradores que las permitían sin la preceptiva licencia), junto con la necesidad de restablecimiento de la realidad alterada o transformada.

Pues bien, 26 años después de la inscripción de la constitución del régimen de propiedad horizontal tumbada en el Registro de la Propiedad, el Ayuntamiento ya no puede la administración pública solicitar la nulidad de su constitución e inscripción, o iniciar et expediente de restauración de la legalidad urbanística.

En el año 1998 se aplicaba a los expedientes sancionadores, el Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio, en concreto, era et Título II quien regulaba la protección de la legalidad urbanística y su artículo 31 era el que regulaba el plazo que tenía la administración pública para instar la restauración de la legalidad urbanística. Tanto en el citado artículo como en el artículo 185 del Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril por el que se aprueba et texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se establecía como plazo, inicialmente, el de 1 año, pero a partir de la modificación efectuada en el mismo, por el Real Decreto ley 16/0981 de 16 de octubre de adaptación de los planes generales de ordenación urbana, el plazo pasó a ser de 4 años.

Artículo noveno.

El plazo fijado en el artículo ciento ochenta y cinco punto uno de la Ley del Suelo para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística, aplicables a las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución, será de cuatro años desde la fecha de su total terminación, así como el de la prescripción de las infracciones urbanísticas correspondientes.

Este aspecto es clave para dar solución a la calificación efectuada. No vamos a cuestionar en ningún momento que la división horizontal (que no segregación) realizada, es un acto sujeto a autorización administrativa, por lo que, estaríamos en el mismo supuesto de necesidad de autorización administrativa, salvo que hubiera transcurrido el plazo legal para el restablecimiento de la legalidad urbanística, que es lo que realmente ha ocurrido, conforme se desprende del Certificado municipal adjunto a la Escritura de 17/02/2025.

En consecuencia, el derecho de la administración a anular o cancelar la inscripción registral de la propiedad como propiedad horizontal tumbada o de iniciar el expediente de restauración de la legalidad urbanística, ha prescrito, y ello se desprende claramente del Certificado emitido por el Secretario de Ayuntamiento de Borriol de fecha 29/08/2024, por lo que, conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria y los derechos dominicales que de la inscripción se desprenden, la calificación negativa no se ajusta a derecho, procediendo su revocación, a fin de poder inscribir la escritura de 17/02/2025.

C) Tampoco es de aplicación el artículo 79 del RD 1093/1997 en relación con la posible creación de un núcleo de població [sic] en suelo rústico.

Por los mismos motivos expuestos anteriormente, no es este el momento en et que debe procederse a la aplicación del presente artículo, pues este debió haber tenido lugar cuando se inscribió la escritura de compraventa de 13/08/1998 que es cuando se procedió a la constitución de la propiedad horizontal tumbada.

Este artículo ya estaba en vigor cuando se elevó a público la citada escritura y el Registrador la inscribió, sin embargo, en aquel momento, o no se aplicó o, aplicándose, no inició el Ayuntamiento el expediente correspondiente y, en consecuencia, se procedió a su inscripción de las operaciones jurídicas y derechos reales que constaban en la escritura, procediendo, desde entonces, a tener los efectos jurídicos del artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, dado que ya en el año 1998 se constituyó y accedió al registro de la propiedad la división horizontal de esta finca, no procede ahora aplica el citado artículo e iniciar los trámites previstos en el mismo, pues, en cualquier caso, como se desprende del certificado municipal, ha prescrito el derecho de la administración a iniciar expediente de restauración de la legalidad urbanística.

D) De las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que avalan la posición mantenida en este Recurso:

Esta situación ha sido resuelta por la DGSJYFP en numerosas resoluciones dictadas en años anteriores en las que se ha admitido la inscripción de escrituras de segregación y división aplicando por analogía el régimen de las declaraciones de obra antigua, a actos o usos del suelo menos invasivos que la edificación, como el que supone efectuar una división o parcelación de aquél (en este caso división horizontal), si concurriera el mismo fundamento conceptual y legal, es decir, que se trate de actos de división o segregación de fincas respecto de los cuales ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

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, con constancia en el asiento y en la publicidad registral (artículos 28.4 y 65.3 del TRLS).

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública mantiene, como defiende esta parte, el criterio de que las parcelaciones de cierta antigüedad (e [sic] este caso, división horizontal de más de 26 años) presentan semejanzas con la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones que acceden registralmente por la vía del artículo 28.4 del TRLS.

En este sentido, podemos citar la Resolución de 17110/2014 (BOE n.º 274 de 12/11/2014), en cuyo fundamento de derecho 4.º establece lo siguiente:

“No cabe duda de que, conforme al artículo 20 de la Ley de suelo, 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 – ex artículo 20.1–, mediante la acreditación de su antigüedad y la prescripción –o más bien caducidad– de la potestad administrativa de restablecimiento de la legalidad presuntamente infringida (ex artículo 20.4).

De modo análogo, ambas vías jurídicas han de ser también posibles, y los son legalmente, respecto de otros actos o usos del suelo, menos invasivos que la edificación, como el que supone efectuar una división 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, y todo ello, lógicamente, sin perjuicio de lo dispuesto en materia de régimen de unidades mínimas de cultivo por el Título II de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, que habrá de ser observado en cualquier caso, en especial el contenido de los artículos 24 y 25, sobre nulidad de determinados actos de segregación o división de terrenos y sus excepciones.

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 registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento, a saber: en primer lugar, comprobar la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la división o segregación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general, 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, en cuanto a esto último, 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, extremo éste que –si bien en lo que se refiere al Ayuntamiento resultaría de la aplicación analógica de lo dispuesto para las obras nuevas en el artículo 20.4 de la Ley de suelo–, en lo relativo a la Comunidad Autónoma cuenta con un precepto específico en el artículo 51.3, cuando ordena que “inscrita la parcelación o reparcelación de fincas, (...) el Registrador de la Propiedad notificará a la Comunidad Autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro. A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las inscripciones correspondientes, se acompañará certificación de las operaciones realizadas y de la autorización administrativa que se incorpore o acompañe al título inscrito”.

Este criterio ha sido posteriormente confirmado por otras resoluciones, como las que se citan a continuación:

- Resolución 5/05/2015.
- Resolución 26/05/2015.
- Resolución de 5/05/2016.
- Resolución de 7/03/2017.
- Resolución de 2/08/2017.
- Resolución de 19/10/2020.
- Resolución de 31/05/2022 (BOE N.º 149 de 23/06/2022).

A la vista de la citada doctrina, el propio Registrador indica en el modo de subsanación de la calificación negativa la de “completar el certificado aportado en el sentido de hacer constar expresamente que prescrito la infracción urbanística no solo respecto de las obras sino también de las segregaciones” para poder proceder a la inscripción, con lo que admite esta posibilidad. No obstante, entendemos que esta petición es totalmente innecesaria por los motivos anteriormente expuestos en el recurso (a los que nos remitimos), por lo que, entendemos debe procederse a la rectificación de la citada Calificación negativa, e inscribir la Escritura de 17/02/2025 en todos sus términos.

En su virtud,

Solicitamos al registrador de la Propiedad, tenga por presentado el presente recurso gubernamental frente a la calificación negativa a la que se hace referencia en el presente escrito, se sirva tramitarlo y conforme a lo previsto en los artículos 327 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y en virtud de los motivos expuestos, acuerde:

a) La rectificación de la calificación negativa y el acceso a la inscripción de la Escritura Pública.

b) En caso contrario, esto es, en caso de mantener la calificación negativa, forme expediente que contenga el título calificado, la calificación efectuada, el presente recurso gubernativo y, en su caso, las alegaciones presentadas por el notario, y acuerde su remisión a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para que sea este organismo quien resuelve al recurso.

Solicitando a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública dicte resolución por la que se estime el presente recurso y acuerde, en consecuencia, revocar

la calificación registral negativa, ordenando la inscripción de la Escritura pública autorizada el día 17/02/2025 por el notario de Castellón Don Joaquín Serrano Yuste, con número 536 de protocolo de en todos sus términos.»

IV

Notificada la interposición del recurso al notario de Castellón de la Plana, don Joaquín Serrano Yuste, como autorizante de la escritura calificada, formuló escrito de alegaciones el día 2 de junio de 2025 con el siguiente tenor literal:

«Consideración previa:

En el caso que nos ocupa, (con todo el respeto) no voy a entrar en la exposición que hace el registrador y su disertación acerca de la posible parcelación efectuada en la escritura objeto de recurso. No se hace ninguna parcelación porque ya estaba hecha, en el caso de que fuera así, desde hace más de veintiséis años, tal y como se explicará. Tan solo se actualiza la situación de la finca adecuándola a la realidad existente. Y en el caso de que no se inscribiera la escritura en los términos planteados, perpetuaría una situación irregular a la que se le negaría el acceso a los derechos derivados de la inscripción registral a perpetuidad.

Como he manifestado no comparto su criterio, pero al no ser trascendente en este caso, obvio cualquier otro comentario.

Primero. En primer lugar el fin de la escritura objeto de calificación es actualizar y aclarar la situación real y jurídica de la finca en cuestión, por ello, estando ya la finca inscrita y descrita en el registro de la propiedad en participaciones indivisas totalmente concretadas con sus respectivas superficies y linderos, junto con una participación, cada una de ellas, de un elemento común que es camino por el que se accede a las cuatro parcelas, constando a nombre de cada uno de sus respectivos titulares, lo único que se hace es describir la total finca conforme a la representación gráfica resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica, y solicitar su incorporación de conformidad con el artículo 199 de la Ley hipotecaria, declarar las construcciones existentes y la concreción jurídica, de las participaciones a través de la división horizontal de la indicada finca, en los elementos independientes expresados en el título pero conservando la unidad del suelo y el vuelo como elemento común, en dicha finca, de conformidad con el artículo 28. 4 de la Ley del Suelo.

En segundo lugar, hago referencia a los artículos 3 y 4 del Código Civil en lo referente a la interpretación de las normas y su aplicación por analogía. El citado artículo 28.4 de la Ley del Suelo, sin ninguna posibilidad de otra interpretación expresa con toda nitidez la validez de la certificación expedida por el ayuntamiento correspondiente a los efectos de determinar la fecha de terminación de las obras y su descripción coincidente con el título, siendo obligación del Registrador “comprobar la inexistencia de anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general. Haciendo referencia a la resolución de la DGSJYFP de fecha uno de Abril de dos mil veinticinco en el párrafo quinto del fundamento jurídico 6 en el que se expresa lo siguiente: “En el presente caso, la registradora, claramente, con una loable intención, ha tratado de defender el cumplimiento de la legalidad urbanística. Sin embargo, no compete al registrador velar por el cumplimiento de la legalidad urbanística. Dicha competencia corresponde administración urbanística...”. En el supuesto que nos ocupa la administración urbanística competente ha [sic] solicitud de los titulares registrales ha emitido una certificación en la que expresa lo siguiente:

“Según los datos que aparecen en la Oficina Virtual del Catastro, la parcela objeto del presente informe tiene con una extensión superficial de 5606 m² de uso agrario (catastral 12031A013001890000PE), sobre la que existen varias construcciones con un total de 1060 m² llevadas a cabo en el año 2001 (catastral 12031A013001890001AR).

No obstante, comprobada la imagen aérea de la misma se observa que sobre la parcela objeto del presente informe existe una red de caminos y varias construcciones.” Asimismo, comprobados los archivos municipales, no consta abierto ningún expediente disciplinario sobre las citadas construcciones, y atendiendo a las fechas en las que se llevaron a cabo las obras, según los certificados técnicos aportados, tampoco es posible iniciarlo, por lo que se ha superado el plazo de caducidad de la acción para ordenar la restauración de la legalidad urbanística.

Por tanto, se puede concluir que ha pasado el plazo para poder iniciar expediente disciplinario, y dado que en su día no se obtuvo licencia de obras es de aplicación del artículo 256 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje”.

Contempla expresamente la citada certificación, que “no se obtuvo licencia de obras, ni licencia de segregación y/o parcelación”.

Amparándome en dicha certificación, realizando las mismas acciones que indicada administración, es decir, accediendo a la sede electrónica de catastro, comprobando la ortofoto del PNOA y toda la documentación técnica aportada por los interesados que se unió al título en cuestión, autoricé la escritura objeto de calificación negativa y su posterior recurso.

Segundo. No es posible, bajo mi modesta opinión, que habiendo accedido el Ayuntamiento de Borriol a las mismas fuentes de documentación que yo, (a excepción de sus archivos municipales) habiéndose redactado la escritura, en cuanto a su suelo y los elementos que en el existen, camino, muretes, etc., conforme a la realidad actual resultante de la información que ofrece la citada sede electrónica de catastro y habiendo certificado el citado ayuntamiento sobre esa información, que el registrador como solución al defecto calificado, pretenda que Ayuntamiento de Borriol “complete el certificado aportado en el sentido de hacer constar expresamente que ha prescrito la infracción urbanística no solo respecto de las obras sino también de las segregaciones”.

Tercero. Dicha petición es totalmente innecesaria por lo anteriormente dicho. La certificación municipal expresa claramente que ha transcurrido el plazo legal para el restablecimiento de la legalidad urbanística de todos los elementos existentes en la información catastral, tanto descriptiva como gráfica.

Conclusión.

De acuerdo con todo ello, entiendo que ha quedado acreditado jurídicamente que la nota de calificación referida, en cuanto a su modo de subsanación es equivocada y en consecuencia procede su rectificación, y por tanto la inscripción de la escritura en los términos que en ella se exponen, por lo siguiente:

1. Las posibles infracciones urbanísticas, todas ellas, las que fueren, obras de construcción, las dimensiones, espacios y forma de la misma, quedaron prescritas tal y como indica la citada certificación del Ayuntamiento de Borriol.
2. Dichas posibles infracciones urbanísticas, en cuanto la configuración de la finca en partes diferenciadas y concretadas, con sus respectivos titulares ya constaban inscritas en el Registro de la Propiedad según escritura autorizada en el año mil novecientos noventa y ocho».

V

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General el día 25 de junio de 2025.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6.3 y.4 del Código Civil; 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización

de las Explotaciones Agrarias; 42.2 y 259.3 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; 26 y 65 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; 18, 26, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria; 1.1.f) y 3.b), 8.1 a) y 10.1 y la disposición adicional tercera de la Ley 4/1992 de 5 de junio, sobre suelo no urbanizable; la disposición adicional segunda, apartado tercero, de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable; los artículos 232, 247 y 256 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje; 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; el decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo; las Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de octubre de 2006 y 9 de mayo de 2013; la sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 21 de diciembre de 2012; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 1995, 12 de febrero de 2001, 10 de octubre de 2005 y 22 de marzo y 25 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de julio de 2020, 5 de julio de 2022, 14 de marzo, 29 de noviembre y 12 de diciembre de 2023, 16 de diciembre de 2024 y 26 de marzo de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

- en el año 1998 se inscribió el pleno dominio sobre una finca rústica, en suelo no urbanizable, por cuotas indivisas en favor de los propietarios, hoy recurrentes, cada una de las cuales tenía asignado el exclusivo uso y disfrute de una porción de terreno, siendo común el suelo y el vuelo y un camino que daba acceso a la zona asignada a cada una de las cuotas. No se aportó, en su día, licencia de parcelación alguna.

- en el año 2025 se otorga una escritura de adecuación de la descripción, inscripción de georreferenciación alternativa a la catastral, declaración de obra nueva terminada y constitución de régimen de propiedad horizontal, donde se concreta la descripción de cada una de las cuotas indivisas anteriores, sobre las cuales los recurrentes declaran una obra por antigüedad, solicitan la inscripción de la georreferenciación correspondiente a su realidad física y la constituyen en régimen de propiedad horizontal.

El registrador suspende la inscripción porque, tratándose de un suelo no urbanizable, no se aporta licencia de parcelación, o declaración administrativa de su innecesariedad, por tratarse de un acto del que puede derivar la formación de un núcleo de población, indicando que la forma de subsanar el recurso es aportando el correspondiente documento administrativo.

Los titulares de las cuotas indivisas, representados por uno de ellos, sin que lo acredite documentalmente, interponen recurso contra la anterior calificación alegando que la prescripción de la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, que no se ha variado la configuración jurídica de la finca, sin que exista parcelación, pues el suelo sigue siendo elemento común y que no ha existido acto del que pueda derivar peligro de formación de núcleo de población, que implique el otorgamiento de la preceptiva licencia, puesto que la propiedad horizontal tumbada ya estaba inscrita en 1998 y al no exigirse, en su día, la licencia de parcelación, tampoco puede exigirse ahora.

2. Como cuestión previa, antes de entrar en el fondo del asunto, procede analizar si la inscripción del pleno dominio por mitades indivisas con adscripción a cada cuota de una zona de uso y disfrute exclusivo para cada propietario se realizó con respeto a la legislación sustantiva vigente en 1998. Estando clasificado el suelo como no urbanizable

de uso común, por tanto, de naturaleza rústica, la legislación aplicable estaba constituida, en el momento en el que se practicó la inscripción, por:

a) La Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, cuyo artículo 24.1 y.2 disponen: «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». Por tanto, la sanción que establece el artículo para los actos contrarios a la misma es el de la nulidad de pleno derecho, máxima sanción del Ordenamiento Jurídico para un acto o negocio jurídico.

b) La Ley 4/1992 de 5 de junio, sobre suelo no urbanizable., en su artículo 1.1.f) y 1.3 b) dispone que, para municipios con planeamiento urbanístico o normas subsidiarias aprobadas, será suelo no urbanizable de uso común los terrenos que no sean objeto de clasificación como urbanos, urbanizables o aptos para la urbanización. Por su parte, el artículo 8.1.a) de la citada ley, para las restantes obras, usos y aprovechamientos no agrarios en suelo no urbanizable común permite realizar, con sujeción a licencia, vivienda aislada y familiar que no contribuya a la formación del núcleo urbano. Es decir, solo puede autorizarse, en el caso de que no se contribuya al a formación de un núcleo urbano. Conforme al artículo 8.1 párrafo segundo, el otorgamiento de licencia municipal requerirá la autorización previa de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo cuando la población municipal de derecho sea igual o inferior a los 50.000 habitantes, a solicitud del interesado, precisando los extremos determinados en el precepto. Y conforme al artículo 10.1 último párrafo: «En todo caso, la parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción, que exprese las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la autorización previa de la vivienda». Ninguno de estos requisitos se ha cumplido en la inscripción producida en 1998.

La disposición adicional tercera de esta ley regula las medidas de protección de la legalidad urbanística y de sanción de las infracciones a la misma, disponiendo, en sus números 1 y 2: «1. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable o urbanizable no programado quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal. 2. No podrán realizarse, ni, por tanto, autorizarse en ningún caso, actos de división o segregación de fincas en los supuestos siguientes: a) Cuando pudieran dar lugar a la creación de un mayor número de fincas que sean inferiores a la unidad de cultivo establecida reglamentariamente como mínima. En defecto de esta previsión reglamentaria no podrá realizarse la división que creará un mayor número de fincas inferiores a la parcela mínima fijada para la realización de usos o aprovechamientos previstos en esta Ley. No obstante, sí podrá autorizarse la división en este caso con informe favorable a ella fundado en necesidades de la actividad agrícola y expedido por la Consejería competente o previo compromiso, adquirido por el peticionario de la licencia e impuesto como condición de ella a inscribir en el Registro de la Propiedad, de no efectuar obras de construcción ni de urbanización en la parcela». Concluyendo el número 3 de la citada disposición adicional: «Los Notarios y Registradores que propiciaran la parcelación ilegal y sin licencia por no dar cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo siguiente. Los Notarios y los Registradores de la Propiedad no podrán autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en cualesquiera de las clases de suelo, incluida la de suelo no urbanizable, sin la acreditación de la preceptiva licencia municipal, que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura».

Por tanto, combinando ambas legislaciones, podemos concluir que, en suelo no urbanizable, la constitución de propiedad horizontal y la división de fincas, incluyendo la división horizontal tumbada, están sujetas a las limitaciones de las unidades mínimas de

cultivo y a la normativa urbanística específica de cada Comunidad Autónoma. En la Comunidad Valenciana, se establecen unidades mínimas de cultivo de 2,5 hectáreas para secano y 0,5 hectáreas para regadío, según el Decreto 217/1999.

En este sentido, como declaró la Resolución de 10 de octubre de 2005, en un caso de venta de participación indivisa de una finca rústica en la que no concurría ninguna otra circunstancia reveladora de una posible parcelación urbanística, ya afirmó que «sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola la afirmación de que exista tal parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente (cfr. Resolución de 12 de febrero de 2001), bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación». A esta conclusión de la necesidad de licencia para inscribir en 1998 la compraventa de las participaciones indivisas con adscripción de un porción de terreno de uso y disfrute exclusivo para cada una llega también el secretario del Ayuntamiento de Borriol, en su certificado de fecha 24 de agosto de 2024, cuando declara que «asimismo y dado que, en su día, no se obtuvo licencia de obras ni licencia de segregación o parcelación, ni se han legalizado las construcciones se debe acoger el régimen establecido en el artículo 256 del Decreto legislativo del Consell 1/2021, de 18 de junio que dispone: "El mero transcurso del plazo de quince años al que se refiere el artículo anterior no conllevará la legalización de las obras y construcciones ejecutadas sin cumplir con la legalidad urbanística y, en consecuencia, mientras persista la vulneración de la ordenación urbanística, no podrán llevarse a cabo obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido. Ello, no obstante, con la finalidad de reducir el impacto negativo de estas construcciones y edificaciones, la administración actuante podrá ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno". Que en 1998 se realizó una parcelación encubierta, sin licencia, a pesar de que se inscribiera también es admitido por el notario en su escrito de alegaciones, cuando afirma que en la escritura calificada «no se hace ninguna parcelación porque ya estaba hecha».

Por ello, como declaró la Resolución de 22 de marzo de 2018, la venta de cuotas indivisas con adscripción del uso y disfrute exclusivo de una porción de terreno puede constituir un acto de parcelación, por la posibilidad de la formación de un núcleo de población. Y ello por la concepción amplia y finalista del término parcelación urbanística, que admite la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013, que alude junto a la división o segregación de una finca, a los supuestos de «enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva».

Por tanto, no es solo que el acto que se inscribió en el año 1998 estaba sujeto a licencia sino que, además, pudiera resultar nulo de pleno derecho, por haberse realizado contraviniendo la prohibición legal del artículo 24 de la Ley 19/1995, por aplicación del artículo 6.3 del Código Civil, que dispone: «Los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas son nulos de pleno derecho, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención», siendo la acción para exigir la declaración judicial de nulidad imprescriptible, como ha declarado la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de octubre de 2006. Además, conforme a lo dispuesto en el artículo 6.4 del Código Civil: «Los actos realizados al amparo del texto de una norma que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, o contrario a él, se considerarán ejecutados en fraude de Ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir». En el presente caso, existen indicios contundentes de que en el otorgamiento de la escritura de 1998 existen estipulaciones que tratan de eludir la aplicación de una

norma imperativa, como es la del artículo 24 de la Ley 19/1995, puesto que no se da ninguno de los supuestos de excepción previstos en el artículo 25 de la misma. Por ello, estamos ante un acto nulo de pleno derecho y, a pesar de su inscripción, hay que recordar que el artículo 33 de la Ley Hipotecaria dispone que la inscripción no convalida los actos que sean nulos con arreglo a las leyes.

En cualquier caso, excede del ámbito del recurso el enjuiciar la validez de un asiento practicado correspondiendo su conocimiento a los Tribunales –artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria–.

Ello determina que no sea correcta la alegación del recurrente relativa a que ya no cabe exigir el cumplimiento de la legislación sustantiva por el hecho de que la propiedad horizontal tumbada ya esté inscrita si la misma lo fue sin el cumplimiento de los requisitos legales. El registrador no entra en esta cuestión en su nota de calificación, sino que exige una licencia de parcelación, por la nueva configuración jurídica que entiende que se da a la finca.

3. Ello nos lleva a entrar en el fondo del asunto, que no es otro que determinar si estamos ante un auténtico acto de parcelación, que requiere de la correspondiente licencia administrativa que acredite el cumplimiento de la legalidad de ordenación territorial. Para ello hemos de partir de la consideración de la naturaleza rústica del suelo, clasificado como no urbanizable de uso común y con la condición de indivisible, según consta en la inscripción.

4. En este punto debe distinguirse en el análisis el cumplimiento de la legislación urbanística en materia de obra nueva y el de la de ordenación territorial en materia de parcelación. Respecto a la urbanística el registrador en ningún momento pone en duda en su nota de calificación la posible inscripción de la obra nueva toda vez que la declaración de obra nueva se realiza por el procedimiento de antigüedad tras la prescripción de la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, pues el certificado del técnico acredita que su antigüedad es de entre unos 20 o 25 años. Es decir, en todo caso su antigüedad es posterior al año 2000. Por aplicación de lo dispuesto en el artículo 255.6 del Decreto Legislativo del Consell 1/2021, de 18 de junio: «El plazo de caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística de la Administración que se aplicará será el que establece la ley urbanística en vigor, a fecha de finalización de la actuación urbanística», siendo el plazo de 4 años.

5. Respecto al cumplimiento de la legislación de ordenación territorial, debe determinarse si la constitución del régimen de propiedad horizontal que se pacta en la escritura está sujeto a licencia. En este caso es de aplicación la legislación vigente conforme a la fecha del otorgamiento de la escritura.

6. A nivel autonómico, la disposición adicional segunda, apartado tercero, de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo no Urbanizable dispone: «3. Se considera parcelación urbanística toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad obtener parcelas aptas para la edificación o, en su caso, crear los elementos infraestructurales requeridos para que la edificación tenga lugar. Son también supuestos de parcelación urbanística todos aquellos que con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente, en los que, sin división o segregación de la finca, se subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varios titulares, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento de esta ley. En ningún caso los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción del ordenamiento jurídico urbanístico se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos». Por tanto, la constitución de una propiedad horizontal en suelo no urbanizable requiere pronunciamiento de la Administración.

Además, el artículo 232 del Decreto Legislativo del Consell 1/2021, de 18 de junio, sujeta a licencia urbanística los actos consistentes en «parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de

un proyecto de reparcelación», salvo que el ayuntamiento declare su innecesariedad, cuando se cumplan los requisitos que determina el artículo 247, que además dispone en su número 2: «De conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal, las notarías y los registros de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, resolución administrativa en la que se acredite el otorgamiento de la licencia o su innecesariedad, que las primeras deberán testimoniar en el documento. Asimismo, las notarías y los registros de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste».

7. A nivel estatal, dada la remisión del artículo 247.2 visto, es de aplicación, en primer lugar, el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, que dispone: «La constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma». En el último párrafo de este número añade: «A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos».

Ello nos conecta, en segundo lugar, con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal, que en su número 1 determina los requisitos que debe cumplir el complejo inmobiliario, al disponer: «El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos: a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales. b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios».

Estos requisitos se cumplen en el presente caso por lo que tiene razón el registrador en que lo que hacen los otorgantes es cambiar la configuración jurídica de la finca que, de una cuota en condominio con adscripción del uso y disfrute exclusivo de una porción de terreno que se describe, se pasa a la configuración de 4 elementos privativos destinados a vivienda, susceptibles de aprovechamiento independiente y tráfico jurídico individualizado, cuyos titulares participan por iguales partes indivisas sobre el elemento común, que es el camino, que se describe de forma individualizada y se aporta una georreferenciación del mismo. Por ello, como dice el registrador en su nota de calificación: «se configuran parcelas de suelo como verdaderos elementos privativos, exclusivos y excluyentes, que implican de facto un fraccionamiento jurídico y funcional de la finca matriz. En definitiva, se crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad separada y se dota a los elementos independientes de tal autonomía que ha de entenderse que, no obstante, la denominación y configuración jurídica empleadas por las partes (división horizontal). nos encontramos, al menos a los efectos de la aplicación de la legislación urbanística, ante una verdadera división de terrenos constitutiva de un fraccionamiento que es una de las notas características de los conjuntos inmobiliarios privados, por lo que está justificada la exigencia de licencia como instrumento de control de la legalidad urbanística por parte de la Administración».

En conclusión, tanto si configuramos el supuesto como constitución de un régimen de propiedad horizontal, que en teoría es lo que pactan los recurrentes, como si lo consideramos como constitución de complejo inmobiliario, que en la práctica es el resultado de la estipulación, es exigible un pronunciamiento expreso de la Administración dada la naturaleza del suelo sobre la que recae.

8. No comparte esta Dirección General la afirmación del recurrente, en su escrito de interposición del recurso, cuando declara que no se altera la configuración jurídica de la finca, para después declarar que la constitución del régimen de propiedad horizontal trata dar individualidad jurídica a cada uno de los derechos adjudicados a cada propietario en la escritura del año 1998. Realmente se transforma el objeto del derecho de una cuota ideal indivisa sobre una sola finca registral en un derecho de propiedad exclusivo sobre cada elemento privativo, susceptible de aprovechamiento independiente y una copropiedad sobre la porción de finca destinada al camino de acceso. Por ello, es inexacta la afirmación de la recurrente cuando declara que: «Por tanto, no es con ocasión de la escritura otorgada el 17 de febrero de 2025 cuando se ha constituido la propiedad horizontal, sino que se constituyó e inscribió en 1998». En aquella escritura no existían estatutos, ni comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal. Por lo que, al constituirse ahora, es de aplicación la disposición adicional segunda de la Ley Valenciana 10/2004, ya citada, siendo exigible la licencia de parcelación.

Por tanto, tampoco puede compartirse la afirmación de la recurrente sobre la no aplicación del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Al constituirse un régimen de propiedad horizontal en suelo no urbanizable indivisible, de la operación resultan cuatro parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, incluso, si relacionamos la división material previa del a finca 5.062 de Borriol que origina la finca 5.113 del citado término con el título de constitución de la propiedad horizontal ahora calificado, puede surgir la duda fundada, incluso la certeza, sobre el peligro de creación de un núcleo de población. El registrador en lugar de seguir el procedimiento del artículo 79 se limita a exigir la correspondiente licencia de parcelación, por aplicación de la norma autonómica de suelo no urbanizable citada, para que se pronuncie sobre la parcelación practicada. Teniendo en cuenta que si declara que la parcelación contraviene la legislación de ordenación territorial, el registrador tendrá que actuar como determina el citado artículo 79.3 del Real Decreto 1093/1997, que dispone: «Si el Ayuntamiento remitiere al Registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el Registrador de la Propiedad reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz. Dicha nota producirá los efectos previstos en el artículo 73».

En ese caso, al tratarse de un acto de parcelación contrario a lo dispuesto por la ley supone una infracción urbanística sobre suelo no urbanizable, que al haberse cometido con posterioridad a la entrada en vigor del 256.6 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio y paisaje de la Comunidad Valenciana, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, es de carácter imprescriptible. En consecuencia, pudiera incoarse expediente para la restauración de la legalidad urbanística infringida por parcelación ilegal y conforme al artículo 79.5 del Real Decreto 1093/1997 y en el acuerdo inicial del mismo, pudiendo solicitarse del registrador de la propiedad competente la anotación preventiva procedente que surtirá los efectos de prohibición absoluta de disponer del artículo 26.2 de la Ley Hipotecaria. En este sentido, debe recordarse que conforme al artículo 65.2 del texto refundido de la Ley de Suelo 7/2015, «en la incoación de expedientes de disciplina urbanística que afecten a actuaciones por virtud de las cuales se lleve a cabo la creación de nuevas fincas registrales por vía de parcelación, reparcelación en cualquiera de sus modalidades, declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal, la Administración estará obligada a acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de la anotación preventiva a que se refiere el artículo 67.2. La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de esta anotación preventiva dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados».

9. Tampoco se comparte la afirmación del notario en su escrito de alegaciones, cuando declara: «el fin de la escritura objeto de calificación es actualizar y aclarar la situación real y jurídica de la finca en cuestión, por ello, estando ya la finca inscrita y descrita en el registro de la propiedad en participaciones indivisas totalmente concretadas con sus respectivas superficies y linderos, junto con una participación, cada una de ellas, de un elemento común que es camino por el que se accede a las cuatro parcelas, constando a nombre de cada uno de sus respectivos titulares, lo único que se hace es describir la total finca conforme a la representación gráfica resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica, y solicitar su incorporación de conformidad con el artículo 199 de la Ley hipotecaria, declarar las construcciones existentes y la concreción jurídica, de las participaciones a través de la división horizontal de la indicada finca, en los elementos independientes expresados en el título pero conservando la unidad del suelo y el vuelo como elemento común, en dicha finca, de conformidad con el artículo 28. 4 de la Ley del Suelo». Lo que realmente titula la escritura de 17 de febrero de 2025, independientemente del nombre que le den las partes, es constituir un complejo inmobiliario, como se ha dicho anteriormente, describiendo 4 elementos privativos a los que se abriría un folio registral electrónico independiente, con su cuota de participación, atribuyendo una cuota de participación distinta respecto de la finca elemento común destinado a camino. En conclusión, las partes han constituido un complejo inmobiliario, que requiere de licencia administrativa por aplicación de la legislación vigente actualmente.

10. Afirma también el notario alegante que «no se hace ninguna parcelación porque ya estaba hecha, en el caso de que fuera así, desde hace más de veintiséis años, tal y como se explicará. Tan solo se actualiza la situación de la finca adecuándola a la realidad existente». Si analizamos el historial registral de la finca 5.133 de Borriol, la misma procede de división material de la finca 5.062 de Borriol la cual se dividió en 6 fincas independientes, una de las cuales es la 5.133. Todo ello resulta de la inscripción primera de 1992. En la inscripción segunda ya se inscribe la venta de una cuota de 1084/5819 avas partes indivisas, a las que se atribuye el uso y disfrute en exclusiva de una porción de terreno de 1084 metros cuadrados. A continuación, en sucesivos asientos, se van inscribiendo sucesivas transmisiones de participaciones indivisas con adscripción a las mismas de una superficie de disfrute y uso exclusivo al titular de una cuota. Así, a la segunda cuota transmitida se le asigna el uso y disfrute exclusiva de una porción de terreno de 1.385 metros cuadrados. A la tercera cuota transmitida se le asigna el uso y disfrute exclusiva de una porción de terreno de 1.339 metros cuadrados. A la cuarta cuota transmitida se le asigna el uso y disfrute exclusiva de una porción de terreno de 1.187 metros cuadrados. La suma de todas estas superficies da como resultado 4.995 metros cuadrados, por lo que el resto de superficie hasta los 5.819 metros cuadrados que tiene la finca, es decir, 824 metros cuadrados no tienen adscrita ninguna superficie de uso y disfrute exclusivo., Por tanto, pertenece a los propietarios en proporción a sus cuotas, como porción en comunidad ordinaria. En consecuencia, en la escritura de 1998 se estipula un régimen híbrido de comunidad romana, con atribución en exclusiva del uso y disfrute de una porción determinada de terreno en el que parece que se concreta dicha cuota que, por esencia del régimen de comunidad de bienes del Código Civil, es ideal. Y ello sin agotar toda la superficie de la finca pues una porción de 824 metros cuadrados no tiene atribución de uso y disfrute exclusivo.

11. Sin embargo, en la escritura ahora calificada se constituye un régimen de propiedad horizontal, integrada por cuatro elementos privativos. Como declararon las Resoluciones de 5 de julio de 2022 y 14 de marzo de 2023, la calificación registral debe quedar circunscrita a la valoración de la concurrencia de supuestos objetivos de parcelación, debidamente justificados, y a la eventual exigencia de intervención municipal en forma de licencia o declaración de innecesariedad (artículo 78 del Real Decreto 1093/1997), o por la vía del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, según los casos, y siempre de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística que sea de aplicación. A ello añadió la Resolución de 12 de diciembre de 2023 que los actos de

división de terrenos se someterán al previo requisito de acreditación de licencia o de declaración de innecesariedad (artículo 78 del Real Decreto 1093/1997) cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto; pero, no siendo ese el caso, el tratamiento registral del acto en cuestión debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, siempre y cuando el registrador exponga motivadamente los indicios que, a su juicio, y de acuerdo igualmente con la normativa sustantiva aplicable, justifiquen la aplicación de tal precepto.

En el presente caso, existen unos indicios que han de llevarnos a considerar que estamos ante un auténtico acto de parcelación sometido a licencia y no a la simple adecuación del contenido del Registro a la realidad jurídica extrarregistral.

En primer lugar, la finca rústica, en suelo no urbanizable e indivisible, se divide horizontalmente en 4 elementos privativos. Aquí ya se produce una alteración de la configuración jurídica de la finca puesto que en el Registro se inscribió una cuota indivisa con adscripción del uso y disfrute exclusivo de una porción de terreno, pero ello no agotaba la superficie de la finca. Ahora se quiere constituir un régimen de propiedad horizontal con cuatro elementos privativos, con lo que el régimen jurídico es distinto, puesto que ahora no hay una cuota en condominio sino un derecho de propiedad exclusivo sobre el elemento privativo y una cuota de copropiedad sobre los elementos comunes. Sin embargo, en el archivotabular se había inscrito una cuota ideal con adscripción del uso y disfrute exclusivo de una porción de terrenos, que en caso de venta hubiera originado un derecho de retracto entre los demás comuneros, que no existe en el supuesto de la propiedad horizontal. En los estatutos de la Comunidad se crean cuatro elementos con autonomía funcional.

En segundo lugar, se hace una descripción de los elementos privativos que no se corresponde con las superficies de uso y disfrute exclusivo atribuidas a cada cuota. La número 1 con una superficie de 1.000,94 metros cuadrados, a la que se asigna una cuota del 19,09% en los elementos comunes. La número 2, con una superficie 1.659,90 metros cuadrados y una cuota del 31,66% en los elementos comunes. La número 3, con una superficie de 1.444,88 y una cuota en elementos comunes del 27,56% en los elementos comunes. La número 4 tiene una superficie de 1.137,27 metros cuadrados. La suma de las superficies es de 5.242,99 metros cuadrados. A ellos deben sumarse los 363,21 metros cuadrados que es la superficie del elemento común destinado a camino. Ello da como resultado 5.606,20 metros cuadrados que no es sino la superficie total de la finca. Por tanto, se integra la superficie de la finca que no tenía asignada superficie de uso y disfrute exclusivo entre los diferentes elementos privativos, excepto los 363,21 metros cuadrados destinados a camino, que es el único elemento común que resta en la finca.

En tercer lugar, los estatutos de la comunidad de propietarios en el artículo 1 describe genéricamente, como elementos comunes, todos aquellos que ni por naturaleza o destino ni por su afectación estén puestos al servicio o en subordinación de alguna de las viviendas, remitiéndose genéricamente al artículo 396 del Código Civil y enumerándose como comunes el suelo y el vuelo y en especial la zona de paso común de acceso a los cuatro elementos privativos. En el resto de los artículos estatutarios no se hace sino reforzar la autonomía de cada elemento privativo. En conclusión, no hay más elemento común que la superficie del terreno destinado a camino, por lo que la cuota de cada elemento privativo debiera referirse a la participación de los mismos en ese elemento común. Sin embargo, se pacta por las partes que esa superficie, que se individualiza, pertenece por iguales partes indivisas a los propietarios, prescindiendo de la cuota sobre elementos comunes de la propiedad horizontal, por lo que no se sabe sobre qué elementos se proyecta esa cuota, pues el único elemento común es el camino sobre el que se establece un régimen de comunidad romana. Es decir, parece que se otorga cierta individualización del elemento común como finca lo que situaría el régimen pactado como un complejo inmobiliario y no como una propiedad horizontal.

En cuarto lugar, la georreferenciación alternativa incorporada a la escritura se compone de cinco georreferenciaciones, cuatro correspondientes a cada uno de los elementos privativos y una quinta referida al camino, con atribución de cuota distinta a la que resulta del régimen de propiedad horizontal.

Además, el supuesto de hecho de la Resolución de 1 de abril de 2025, alegada por el notario en su escrito de alegaciones, no se corresponde con el supuesto de hecho del presente recurso. No estamos dirimiendo en el presente recurso la prescripción o no prescripción de una infracción urbanística, como en el caso de la citada resolución, sino que en el presente caso, lo que se discute es si es exigible a un acto, que cumple todos los requisitos para ser considerado como un acto de parcelación, la licencia administrativa de parcelación, o declaración de innecesariedad, máxime cuando se ubica en suelo rústico indivisible clasificado como no urbanizable de uso común, lo que podría ocasionar, incluso, su nulidad de pleno derecho.

12. Por tanto, si la división horizontal se configura de modo que puede equivaler a una división material de la finca, por ser incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística. Para ello, es fundamental analizar si la configuración jurídica adoptada supone constituir realmente entidades con autonomía tal que les permita ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí, para evitar actos en fraude de ley que puedan esconder una auténtica parcelación proscrita por la Ley. Y ello con independencia de la denominación y estipulaciones utilizadas por las partes, como declaró la Resolución de 25 de abril de 2018 y resulta también de la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013. Ello nos permite concluir, con base en esta doctrina que si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística. Esa doctrina tiene un refuerzo legal en materia de constitución de propiedad horizontal en suelo no urbanizable por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable de la Comunidad Valenciana y por el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

En este sentido se pronunció la Resolución de 17 de enero de 1995 en la que se producía la parcelación de una finca en suelo no urbanizable en dieciocho parcelas calificadas como huerta de riego, aportándose certificación municipal acreditativa de que la finca matriz tiene la consideración de suelo no urbanizable, requiere la previa obtención de la correspondiente licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, como previene el artículo 259.3 de la Ley del Suelo de 1992. En igual sentido declaró la Resolución de 26 de marzo de 2025, en la misma línea de las Resoluciones de 20 de julio de 2020 y 16 de diciembre de 2024, que «si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística». Añadiendo: «En este sentido, la sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 21 de diciembre de 2012 señala “la propiedad horizontal tumbada suele englobar dos supuestos distintos: los Complejos Inmobiliarios Privados, que no tienen la naturaleza de propiedad horizontal propiamente dicha, aunque sí les es de aplicación el régimen de la Ley de Propiedad Horizontal (artículo 24 de la LPH): están integrados por parcelas independientes (el suelo y el vuelo es privativo), y sólo tienen en común los elementos accesorios (viales, instalaciones, servicios, etc.), vinculados ‘ob rem’; y la Propiedad Horizontal Tumbada propiamente dicha, que sí que tiene la naturaleza y es una verdadera propiedad horizontal (aunque tumbada, pues los planos de división de las fincas son verticales, y no horizontales), porque todas las fincas mantienen en común el suelo, vuelo y la unidad de la finca. Por tanto, mientras en los complejos inmobiliarios se produce la formación de fincas, que pasan a ser elementos

privativos, en cuanto crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada, a las que se vincula en comunidad ob rem otros elementos, en la propiedad horizontal propiamente dicha, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca –o derecho de vuelo– que le sirve de soporte, no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno o suelo, ni derecho privativo alguno sobre el mismo, pues el suelo sobre el que se asienta el inmueble es común en su totalidad».

Por ello, es plenamente aplicable al presente caso la doctrina de la Resolución de 29 de noviembre de 2023 que declaró que el registrador debe denegar la inscripción de una finca, si aprecia la existencia de indicios de parcelación, y sin que se haya acreditado ningún tipo de control municipal que descarte la existencia de una parcelación contraria a la ordenación aplicable.

13. Por todo ello, esta Dirección General encuentra justificada la exigencia de la acreditación de la correspondiente licencia municipal de parcelación o la declaración municipal de su innesariedad para que el registrador pueda disipar sus dudas sobre la validez o nulidad del acto, al realizarse en suelo rústico no urbanizable de carácter común, toda vez que el actual artículo 255.6 del Decreto del Consell 1/2021, de 18 de junio, dispone que el plazo de prescripción de 15 años para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida por la parcelación, sin acreditar el otorgamiento de la licencia no será de aplicación sobre suelo no urbanizable, como lo es el del presente caso, por lo que no existirá plazo de caducidad de la acción, en cuanto a la posibilidad de restauración de la legalidad y reparación al estado anterior de los bienes.

Lo expuesto en los fundamentos anteriores se entiende sin perjuicio de la procedencia, en su caso, de la regularización urbanística de la parcelación, sea mediante la declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial a través de una decisión reglada y singular sobre el cumplimiento de los requisitos legales por parte del pleno del Ayuntamiento –cfr. artículo 230 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell–, sea mediante cualquier instrumento de planeamiento con capacidad de establecer la ordenación estructural, en cuyo caso podrá delimitar como zona urbanística en el suelo no urbanizable los núcleos de viviendas consolidados que deben minimizar su impacto territorial, cuya implantación se haya efectuado al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación –cfr. artículo 228–.

Este tipo de procedimientos de regularización, previstos en la actualidad por varias legislaciones autonómicas, adolecen de una regulación expresa de su tratamiento registral, más ello no obsta a que sea posible su inscripción mediante la aplicación analógica de los preceptos estatales correspondientes a parcelaciones o reparcelaciones.

En todo caso será preceptivo el correspondiente acto de conformidad o aprobación administrativa a la parcelación resultante para posibilitar la adecuación de la realidad registral a la extrarregistral en el caso de que sea procedente –cfr. artículo 26 de la Ley de Suelo–.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado, sin perjuicio de la inscripción de la obra nueva y de la georreferenciación de la finca, que el registrador no ha puesto en cuestión en su nota de calificación, en cuanto a la constitución del régimen de propiedad horizontal, desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, en el sentido de que debe aportarse la autorización administrativa, por parte de las Administraciones Autonómica y Municipal implicadas.

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, 29 de julio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.