

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22844 *Resolución de 14 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Montefrío, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de segregación y venta, por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa urbanística para la parcelación ni aportarse representaciones gráficas georreferenciadas de las fincas segregadas y de la finca resto.*

En el recurso interpuesto por don F. A. L. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Montefrío, doña María Rosa Ales Palmer, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de segregación y venta por no acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa urbanística para la parcelación ni aportarse representaciones gráficas georreferenciadas de las fincas segregadas y de la finca resto.

Hechos

I

El día 10 de febrero de 2017 se presentó, bajo el asiento número 415 del Diario de 81, en el Registro de la Propiedad de Montefrío escritura pública, de fecha 11 de febrero de 1993, por la que se segregaban y vendían dos parcelas de terreno de la finca registral número 6.546 de Íllora,

Dicha escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Aurora Galisteo Cano, Registradora de la Propiedad de Loja, e interina de este de Montefrío, el procedimiento registral iniciado con el número de entrada 98/2017, iniciado como consecuencia de la presentación en este Registro del documento que se dirá, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad del documento presentado, obrante en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho:

I. El documento objeto de la presente calificación, Escritura de Segregación y Compraventa, autorizada en Íllora, por su Notaria Doña Macrina García Moreno, el 11/02/1993, número de protocolo 81, de la que una copia autorizada fue presentada por Gerardo Santaella López, el día 10/02/2017, motivando en este Registro el número de asiento 415 del diario 81.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido con fecha de hoy objeto de calificación desfavorable:

Que con fecha 13 de enero de 2014 se concedió por ese Ayuntamiento licencia de parcelación de finca urbana para segregación de dos parcelas de 396 metros y de 678 metros cuadrados.

Que se observó que dicha licencia adolecía de la falta de identificación de la finca matriz de la que se solicitaba la segregación, la registral 6546 del término de Íllora.

Que la licencia no contenía ningún dato sobre dicha finca matriz, pues no constaba ni la referencia catastral, ni la situación, ni los linderos, ni por supuesto el número registral.

Que siendo indispensable saber si la licencia que se concede es para la finca registral que consta en la escritura es por lo que se solicitó completar la licencia otorgada.

Que se presentó de nuevo escrito de fecha 5 de mayo de 2014 por la que se vuelve a reiterar el contenido de la licencia, expresando que la correspondencia de la finca registral con la licencia dada no corresponde al Ayuntamiento.

Que de acuerdo con la siguiente normativa si corresponde al Ayuntamiento definir bien por referencia catastral, número registral o por referencia al proyecto presentado para la concesión de la licencia, describir y proporcionar los datos necesarios para que se pueda identificar la finca a la que se refiere la licencia.

El testimonio literal de la certificación ha de contener los datos necesarios que permitan apreciar la conexión o relación entre el acto o negocio y la licencia o autorización.

El art 13.1.c, del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía requiere que la solicitud de licencia de parcelación incluya de forma obligatoria un proyecto suscrito por técnico competente, que incorporará planos a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, así como la identificación catastral y registral y las condiciones urbanísticas vigentes, documentación que unida a los preceptivos informes técnicos y jurídicos, art 12.2 RDU, van a posibilitar al órgano competente dictar la resolución de otorgamiento o denegación de la licencia o declaración de innecesariedad de forma motivada y congruente con lo solicitado, y todo ello con un contenido mínimo que viene expresado en el art 19 del RDU: "la resolución deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano competente considere oportuno incluir, los siguientes extremos",

- Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
- Finalidad de la actuación y uso al que se la destina. Condición resolutoria en caso de declaraciones de innecesariedad.
- Situación y emplazamiento de las fincas o parcelas, con su identificación catastral, así como el número de finca registral en caso de parcelaciones urbanísticas y actuaciones en suelo no urbanizable.

Declarando que "la documentación o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedaran incorporados a ella como condición material de la misma".

De este modo se consigue facilitar la calificación registral de los actos de naturaleza urbanística y mejorando la transparencia y seguridad jurídica en el ámbito del tráfico inmobiliario,

No vale cualquier documento para acreditar la concesión de una licencia de parcelación, pues ha de respetarse en todo caso este contenido básico, en especial la incorporación de los datos registrales y la representación gráfica de la finca matriz y las parcelas resultantes.

La existencia del acto administrativo de otorgamiento o concesión de la licencia de parcelación ha de ser certificado por la persona que ejerza la Fe Pública municipal, lo que estará en función del órgano competente para la adopción del acuerdo, sin que sea posible la certificación o notificación efectuada por El Alcalde o el Concejale de urbanismo, como ha confirmado la Sentencia de la AP de Navarra, sección 1.ª, de 19 de junio de 2007, cuya firmeza se publica por Resolución de la DGRN de 18 de febrero de 2008, BOE de 8 de marzo siguiente, pues con tal actuación se vulnera el art 162.1.d del RD 781/1986, que otorga la facultad certificante al Secretario municipal, que no solo da fe de la existencia del acto administrativo sino que certifica sobre su legalidad y vigencia, revocando el criterio anteriormente mantenido por la DGRN en su resolución de 14 de febrero de 2004, que es anulada en este punto y que por existir identidad de razón afecta a ciertas consideraciones que, en igual sentido, se reiteraban, a pesar de la firmeza de la sentencia desde el año 2007, en la resolución de 15 de enero de 2010.

Además con fecha 4 de septiembre del 2008 por ese Ayuntamiento se concede licencia de parcelación para segregación de parcelas de la finca registral 6546, resolución número 769/2008, en la que se identificaba dicha finca y se calificaba urbanísticamente.

Es por lo que en base a todo ello se solicita que se complete la certificación en el sentido indicado.

2. [sic]º.—Es preciso para poder practicar las segregaciones solicitadas, incorporar las coordenadas de los vértices de las fincas segregadas y del resto de finca. Si se basa en datos catastrales, es necesario certificado catastral descriptivo y gráfico de cada finca segregada, en caso contrario, es precisa una representación gráfica alternativa. Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Casos de aportación obligatoria de representación gráfica bien sea catastral o alternativa, Inmatriculaciones, operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos (coincide, en parte, con el art. 10.3 LH. Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa. Es necesario además establecer una correspondencia entre la finca registral y las parcelas catastrales.

Toda Representación Gráfica Georreferenciada presentada debe cumplir determinados requisitos a efectos de determinar la “correspondencia”, lo que resultará de la comparación entre la descripción literaria de la finca inscrita y la representación gráfica aportada. No es precisa una absoluta identidad, siendo suficiente que se refieran “básicamente” a la misma porción de territorio para lo cual es necesario que:

- a) Las diferencias de cabida, si las hay, deben ser inferiores al 10% y siempre, claro está, que no haya otros elementos que motiven “dudas fundadas”.
- b) Que la diferencia de cabida no impidan [sic] la perfecta identificación de la finca inscrita ni su diferenciación respecto de las colindantes.
- c) Y además, deberemos verificar que no se produce coincidencia, solapamiento o intersección de planos, siquiera parcial, con otras representaciones gráficas previamente incorporadas, así como que no se produce invasión del dominio público (Art. 9, letra, párrafo 5.º LH).

La Dirección afirma que en las operaciones de segregación y descripción del resto resulta «necesario evitar cualquier tipo de discordancia en las descripciones y por ello, aunque la descripción se refiera a la finca que se forma por segregación, que es el objeto del derecho real correspondiente, no puede dar lugar esa descripción a una discordancia con la descripción que se efectúe en la finca resto

Con independencia de si el principio de fe pública registral se extiende a la mención de los linderos, el principio de legitimación registral sí se extiende a los mismos, dado el carácter de presunción iuris tantum que tiene tal principio.

III. De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación, por un plazo de sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación de los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los Títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud,
Acuerdo:

Suspender la inscripción del documento en relación con las partes concretas del mismo expresamente consignadas en el Hecho II de esta nota de calificación, por la concurrencia de los defectos subsanables que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días.

Contra esta calificación negativa (...)

En Montefrío, a 22 de febrero de 2017. La registradora interina. Fdo.: Aurora Galisteo Cano».

II

El día 3 de abril de 2025, se presentó de nuevo, bajo el asiento número 337 del Diario de 2025, en el Registro de la Propiedad de Montefrío la escritura pública reseñada, que fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento N.º: 337/2.025

Presentado el 03/04/2025 a las 13:24 h.

Presentante e Interesado: Santaella Gestión, S.I.

Naturaleza: Escritura Pública.

Objeto: Segregación y compra.

Protocolo: 81/1.993.

Notario: doña Macrina García Moreno.

María Rosa Alés Palmer, registradora de la Propiedad del distrito hipotecario de La Zubia, en interina de Montefrío, en el ejercicio de la función calificadora, conforme a los Artículo [sic] 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, ha resuelto lo siguiente en el procedimiento registral de referencia:

Se presenta en este Registro, Escritura Pública de fecha once de febrero mil novecientos noventa y tres, por la que don F. A. L. y su esposa doña C. G. I., segregan de la finca registral número 6.546 de Íllora dos parcelas, y las venden a don L. y don A. G. S. y a doña M. A. L. N., no siendo posible realizar las operaciones registrales solicitadas por los siguientes:

Primero. Es necesario aportar resolución administrativa firme que autorice la operación de segregación de finca rústica contenida en el documento calificado en los términos exigidos por la legislación aplicable.

En caso de tratarse de finca urbana, será necesario acreditar este extremo, con carácter previo a la segregación, para que quede debidamente identificada esta finca en la licencia correspondiente.

Arts. 47 RH, 78 RD 1093/1997 de 4 de julio, art. 26.2 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y art. 137.1 de la LISTA.

Segundo. Para poder practicar la segregación y descripción de resto, se han de aportar bases gráficas georreferenciadas de la finca segregada y resto en formato GML y validadas catastralmente en la sede electrónica del catastro. Adicionalmente, la superficie resultante de la base gráfica georreferenciada debe coincidir con la

descripción literaria de la finca contenida en el documento, arts. 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, y apartado séptimo de la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y el Notariado y la Dirección General del Catastro:

“Séptimo. Requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad.

Ha de aportarse y aprobarse expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento. Requisitos:

- a) La delimitación geográfica de las fincas deberá realizarse mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos.
- b) Deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo y firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente según proceda.
- c) Deberá estar representada sobre la cartografía catastral. El conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes ha de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral.”

En virtud

Acuerdo:

Suspender, la práctica de la anotación pretendida, en tanto no se subsane el defecto señalado, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días hábiles contados desde la fecha de la última notificación que se practique conforme a los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación el interesado podrá: (...)

Montefrío, a fecha de la firma digital. El Registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Rosa Ales Palmer registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad de Montefrío a día ocho de junio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. A. L. interpuso recurso mediante escrito fechado el día 13 de junio de 2025 con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Expone:

Que con fecha 10 de junio de 2025, se ha recibido calificación denegatoria en relación con el documento que generó la entrada 638 del año 2025, Asiento 337/2025. de fecha 3 de abril de 2025 y calificado el 8 de junio de 2025, es decir superando con exceso el plazo para obtener la inscripción o calificación registral.

Que, aparte de lo anterior y no estando de acuerdo con dicha calificación es por lo que vengo a presentar ante ese Registro Recurso gubernativo ante la DGRN en base a lo siguiente:

Que junto a la escritura de segregación se presentó escrito cuyo tenor literal dice:

“1. Que en fecha 11 de febrero de 1993, ante la Notaria de Íllora, Dña. Macrina García Moreno, se otorgó escritura de segregación y compraventa de determinadas parcelas propiedad del compareciente.

Que tras un proceso prolongado y diversas gestiones con el Ayuntamiento de Íllora, finalmente se obtuvo la licencia de segregación necesaria.

Que en el año 2017, tras la superación de múltiples trámites, el Registro de la Propiedad de Montefrío procedió a la inscripción de la mencionada escritura, como se acredita con la documentación adjunta.

Que, además, se abonaron las tasas y facturas correspondientes, se obtuvieron notas simples inscritas a nombre de los compradores, y se generó una apariencia de legalidad que hizo entender que el proceso registral se había completado correctamente.

Que, sin embargo, con posterioridad, al solicitar nuevas notas simples, se detectó que las incas 25.025 y 25.026 del término municipal de Íllora no llegaron a inscribirse correctamente, a pesar de que la registradora en su momento confirmó la inscripción y expidió las notas simples.

Que, si bien el documento original pudo no estar firmado, sí tiene fecha y el sello de la registradora, lo que generó una legítima expectativa de validez por parte de los interesados. Por todo lo expuesto, solicita:

Que se proceda a la revisión de la situación registral de las incas 25.025 y 25.026 de Íllora, en virtud de la escritura de segregación y compraventa otorgada el 11 de febrero de 1993.

Que, en base a los principios de confianza legítima y apariencia jurídica generados por la inscripción inicial, la emisión de notas simples y el pago de los correspondientes aranceles registrales, se proceda a la inscripción definitiva de dichas incas.

Que, en caso de existir algún defecto formal que impida la inscripción, se indique de manera clara y motivada la solución procedente para su debida subsanación.

En Íllora, a 1 de abril de 2025."

Que se ha hecho caso omiso a todas las premisas y argumentaciones del mismo, sin que quede sin resolver la cuestión principal planteada de dar validez a un documento que ya había sido inscrito y que se corrobora con la certificación y nota simple que se aportó junto al presente, dónde las incas ya aparecían segregadas y vendidas.

Que no se puede pretender ahora prescindir de lo hecho en su momento, después de haber generado la confianza en los compradores, que han visto como después de tantos años sus propiedades no estaban inscritas. Que se ha vulnerado a todos los efectos la fe pública registral, y los principios fundamentales de todo el derecho registral.

Por todo lo expuesto es por lo que previa presentación de este escrito se sirvan admitirlo y se tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación denegatoria y se proceda a la rectificación del Registro procediendo a la inscripción de la segregación y compra de acuerdo con la certificación y notas que constan presentadas en el Registro».

IV

El registrador de la Propiedad interino de Montefrío, don Javier Herrero Manzano, emitió informe el día 15 de junio de 2026 ratificando la nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.b) y 18 de la Ley Hipotecaria; 26 y 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias; 91, 151 y 153 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; 79 y 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de enero y 23 de julio de 2012, 17 de octubre y 1 de diciembre de 2014, 5 y 26 de mayo y 28 de octubre de 2015, 10 de enero, 7 de marzo

y 2 de agosto de 2017, 19 de febrero y 7 de mayo de 2018 y 13 de febrero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de julio y 31 de mayo de 2022, 28 de junio de 2024 y 27 de octubre de 2025.

1. El presente recurso tiene como objeto una escritura pública otorgada en el año 1993 por la que se segregan y venden dos parcelas de la finca registral 6.546 de Íllora. La registradora interina señala como defectos: a) es necesario aportar resolución administrativa firme que autorice la operación de segregación de finca rústica contenida en el documento calificado en los términos exigidos por la legislación aplicable, y, en caso de ser urbana, será necesario acreditar este extremo, con carácter previo a la segregación, para que quede debidamente identificada esta finca en la licencia correspondiente, y b) no se aportan bases gráficas georreferenciadas de la finca segregada y resto en formato GML y validadas catastralmente en la Sede Electrónica del Catastro de manera que la superficie resultante de la base gráfica georreferenciada coincida con la descripción literaria de la finca contenida en el documento.

El recurrente sostiene que, en el año 2017, el Registro de la Propiedad de Montefrío procedió a la inscripción de la escritura ahora calificada. Sin embargo, con posterioridad, al solicitar notas simples de las fincas resultantes de la segregación apreciaron que éstas no llegaron a inscribirse, a pesar de que la registradora en su momento expidió supuestos documentos confirmatorios de la inscripción.

2. Conviene comenzar recordando que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

En relación con la necesidad de confrontación de la calificación registral que debe constituir el objeto de todo de recurso, este Centro Directivo en su Resolución de 10 de enero de 2025 ya estableció que: «El artículo 326 de la Ley Hipotecaria, al enumerar los requisitos que, al menos, ha de cumplir el escrito de interposición del recurso, exige que se expresen los hechos y fundamentos de Derecho -párrafo tercero, apartado c)- (...) Bien es cierto que este Centro Directivo entendió, en su Resolución de 27 de marzo de 2008 que “esa exigencia formal, no puede conducir sin más a entender que, aquella parte de la nota cuya impugnación no ha sido fundamentada, debe entenderse no recurrida, siempre que conste de manera inequívoca la voluntad del recurrente de alzarse contra la totalidad del contenido de la nota y solicite la revocación de la misma (...)

Pero resulta que, en el caso que ahora nos ocupa, en el escrito de interposición del recurso no se indican ni combaten, siquiera remota y someramente, los defectos que la nota expresa respecto de los extremos de la escritura cuyo acceso tabular se denegaría de ser subsanado el defecto principal (cfr. Resolución de 26 de mayo de 2000 de este Centro Directivo). Y no debe olvidarse la exigencia derivada del artículo 326 de la Ley Hipotecaria que, al enumerar los requisitos que debe contener el escrito de interposición del recurso, establece que debe contener los hechos y fundamentos de Derecho -párrafo tercero, apartado c)-; “razón de la impugnación”».

Habida cuenta de que el recurrente no contradice los fundamentos de la registradora en relación con los defectos advertidos, sino que se limita a alegar la confianza legítima en una supuesta inscripción previa de la escritura ahora calificada, hemos de analizar en primer lugar la situación registral existente en el momento de presentación de la escritura.

3. Del análisis del Libro Diario se advierte que el documento ahora calificado fue presentado en el Registro de la Propiedad de Montefrío en cuatro ocasiones, a saber: a) el día 10 de febrero de 2017, siendo objeto de calificación suspensiva el día 22 de febrero de 2017 y retirado por el presentante el día 2 de marzo de 2017; b) el día 17 de noviembre de 2022, siendo retirado por el presentante el día 9 de diciembre de 2022; c) el día 5 de septiembre de 2023, siendo devuelto al presentante el día 25 de septiembre

de 2023, y d) el día 3 de abril de 2025, siendo objeto de calificación suspensiva el 8 día de junio de 2025.

Por lo tanto, resulta acreditado que de las cuatro veces que el documento se presentó en el Registro de la Propiedad de Montefrío, dos de ellas fue calificado con defectos y las otras dos veces fue retirado por el presentante o devuelto a su petición, no habiéndose practicado asiento alguno en el Libro de Inscripciones.

Aclarado lo anterior, procedemos a atender la solicitud del recurrente de «que, en caso de existir algún defecto formal que impida la inscripción, se indique de manera clara y motivada la solución procedente para su debida subsanación».

4. En cuanto a la forma de acreditar del cumplimiento de la legalidad urbanística, debe hacerse referencia, en primer lugar, a la necesaria identificación de la finca afectada por la segregación en la licencia municipal. Es doctrina consolidada de este Centro Directo que la licencia municipal debe incorporar una correcta identificación tanto de la finca matriz de la que se segrega como de la nueva parcela creada, con expresión de su cabida, situación y linderos. Así, Resoluciones como las de 28 de febrero de 2019 o 13 de noviembre de 2024, entre otras, recuerdan la necesidad de que las licencias urbanísticas contengan una descripción suficiente de la finca afectada, al objeto de que no existan dudas de la finca registral sobre la que se autoriza el acto urbanístico contenido en el título administrativo habilitante.

En segundo lugar, dada la antigüedad de segregación pretendida, debe recordarse la doctrina mantenida hasta ahora por este Centro Directivo a la hora de estudiar el problema de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro de un documento público que acredita la práctica de una segregación realizada con anterioridad a la legislación que actualmente la regula y que se produjo en fecha en que la legislación aplicable no exigía licencia para las mismas o que, exigiéndola, no resulta acreditada, pero puede considerarse prescrita la facultad de restablecimiento de legalidad urbanística, al menos, a efectos registrales, ha sostenido -cfr. Resolución de 7 de marzo de 2017, por todas-:

«El Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo admiten la aplicación retroactiva de las normas a hechos, actos o relaciones jurídicas nacidas al amparo de la legislación anterior, siempre que los efectos jurídicos de tales actos no se hayan consumado o agotado y siempre, claro está, que no se perjudiquen derechos consolidados o situaciones beneficiosas para los particulares, infiriéndose, en estos casos, la retroactividad del sentido, el espíritu o la finalidad de la Ley. También la doctrina admite la retroactividad tácita de la Ley y de este modo se pronuncia a favor de la retroactividad de las normas interpretativas; las complementarias, de desarrollo o ejecutivas; las procesales, pero sólo en lo relativo a que los actos de ejercicio de derecho nacidos con anterioridad a aquéllas han de sujetarse a sus trámites y procedimientos; y, por último, las que pueden establecer regímenes uniformes o acabar con abusos o incomodidades, añadiendo que el intérprete encontrará una orientación en las disposiciones transitorias del Código Civil. Este Centro Directivo interpretando dicha corriente jurisprudencial (vid. Resoluciones de 27 de enero y 23 de julio de 2012) ha venido señalando el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad, de una división o segregación realizada durante la vigencia de la regulación anterior, como sucede en el supuesto de hecho de este recurso, entendiendo que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior -cfr. disposición transitoria cuarta del Código Civil-. Ahora bien, la exigencia de tales requisitos deberá conciliarse con los efectos jurídicos de los actos de segregación o división conforme a la legislación material o sustantiva vigente a la fecha en que se produzcan, ya que el hecho de que tales efectos no se hayan consumado o agotado es presupuesto, conforme se ha dicho anteriormente, para la aplicación excepcional de la retroactividad.

Esta Dirección General en su Resolución de fecha 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento, admitiendo la inscripción de una segregación practicada en el año 1974, por acompañarse una certificación administrativa en la que se manifestaba que “consta segregada con su configuración actual desde el catastro de 1986, no se ha podido localizar en los archivos municipales la Resolución de licencia, no obstante por el tiempo transcurrido la posible infracción estaría prescrita”, añadiendo esta Dirección General que “no bastaría con constatar que haya prescrito la posible infracción, sino que es preciso que, además, no sea posible ya el ejercicio de potestades de protección de la legalidad urbanística que hubiera podido infringirse, ya que, como establece claramente el artículo 203 de la misma Ley [de Madrid], ‘las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en la presente Ley’”. Doctrina reiterada en Resoluciones de 5 y 26 de mayo de 2015, en las que el Ayuntamiento declaró la innecesariedad de licencia, pues “la fecha de otorgamiento del título es anterior a la entrada en vigor de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana».

Por lo que se reitera la doctrina de la Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015, 19 de febrero de 2018 y la de 27 de octubre de 2025, en el sentido de que para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley de Suelo estatal -norma registral temporalmente aplicable- la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, procediendo entonces la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

5. Desde el punto de vista de la normativa urbanística andaluza, como ya advirtió este Centro Directivo en su Resolución de 27 de octubre de 2025, para el caso de otra segregación por antigüedad: «La vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su artículo 91.1 establece que se considera parcelación urbanística, en terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares, y en terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en esta Ley y en la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos, artículo que establece también en su apartado 4 que no podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación, segregación o división sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que integre el control previo municipal, en su apartado 6 que para las inscripciones de parcelación, segregación o división, los Registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes, en los términos previstos en la legislación básica estatal, y en su apartado 7 que en suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. En el presente caso podría alegarse que la segregación fue realizada con fecha fehaciente anterior a la vigencia de la citada norma, pero, como se ha explicado, el registrador debe limitarse a exigir lo preceptuado por el artículo 26 de la Ley de Suelo en cuanto a la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable, sin perjuicio de admitir también la declaración municipal que suponga un reconocimiento del carácter consolidado de la parcelación -cfr. artículos 151.4 y 153.2 de la Ley 7/2021- a juicio de la Administración, que es ante quien deben plantearse los motivos que justifiquen su procedencia».

Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en materia de régimen de unidades mínimas de cultivo, si se tratase de una finca rústica, que habrá de ser observado en cualquier caso, en especial, el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio -como norma adjetiva o procedimental- en cuanto al deber del registrador de remitir copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente para que adopte el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio -cfr. Resolución de 25 de abril de 2014-.

6. En cuanto a la necesidad de aportar la representación gráfica georreferenciada de las fincas segregadas y de la finca resto, el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones que determinen una reordenación de los terrenos, como segregación, división (...)» -que es lo que se produce en este supuesto-. En concreto, es consolidada la doctrina de esta Dirección General acerca de que tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca segregada como a la finca resto resultante de tal modificación.

La cuestión relativa al formato en el que debe aportarse tal representación gráfica fue abordada, entre otras, por la Resolución de 20 de junio de 2022, en la que se advertía que «debe recordarse que conforme al apartado séptimo de la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, “para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda, deberá estar aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca” y “deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar (...) autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario”».

Por último, en cuanto a la aplicabilidad de tal exigencia a las escrituras otorgadas antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, recuerda la Resolución de 23 de octubre de 2020 que «es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la segregación o división (vid. Resolución de 23 de julio de 2012 y 2 de abril de 2014), son actos jurídicos de carácter estrictamente registral y, por tanto, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior. Además, los documentos (...) que, conteniendo actos de agrupación, agregación, división o segregación, se hubieran otorgado antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, no pueden acogerse, pues no están contempladas en ella, a la excepción prevista en la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, la cual se refiere únicamente a que los procedimientos regulados en el Título VI de la LH (...) que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. Por tanto, es forzoso concluir que todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, en el que se formalice una división o agrupación de finca, incluyendo las subespecies registrales de la segregación y la agregación, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015, habrá de cumplir con la exigencia legal de aportación preceptiva, para su calificación e inscripción, de la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte».

Por todo lo razonado,
Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 14 de julio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.