

II. Resoluciones de la Dirección General

POR FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

CONSTANDO EN EL REGISTRO UN EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA POR URBANIZACIÓN ILEGAL, NO PUEDE INSCRIBIRSE UNA ESCRITURA DE SEGREGACIÓN Y VENTA DE UNA PARCELA. (RESOLUCIÓN DE 13 DE MAYO DE 1994. *BOE* DE 1 DE JULIO.)

PARA INSCRIBIR LA DIVISIÓN DE UNA FINCA RÚSTICA EN 18 PARCELAS SE PRECISA LICENCIA MUNICIPAL. (RESOLUCIÓN DE 17 DE ENERO DE 1995. *BOE* DE 14 DE MARZO.)

LA SEGREGACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE REQUIERE PREVIA LICENCIA. (RESOLUCIÓN DE 16 DE JUNIO DE 1995. *BOE* DE 15 DE JULIO.)

A) RESOLUCIÓN DE 13 DE MAYO DE 1994

Hechos.—I. El día 14 de mayo de 1992, mediante escritura pública otorgada ante don Luis Benjamín Escolá Corchero, Notario de Málaga, doña Mercedes Sánchez Serrano compró a la sociedad civil «Loma de la Mina» una suerte de tierra (hoy de riego), segregada del denominado cortijo de Santa Rosalía, de 98.000 metros cuadrados, situado en el partido de Cupiana, del término municipal de Málaga, que tiene una extensión superficial de 5.000 metros cuadrados; consecuencia de la segregación efectuada queda reducida la finca matriz descrita en dicha escritura en los 5.000 metros cuadrados segregados, quedando inalterados sus linderos y haciéndolo, además, por el lindero sur, con la finca segregada. De dicha finca se han efectuado dos segregaciones de 2.990 y 2.520 metros cuadrados, mediante escrituras otorgadas ante el mismo Notario, los días 24 de marzo y 20 de abril de 1992.

II. Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 8 de los de Málaga, fue calificada con la siguiente nota: «No practicada la inscripción por existir inscrita en la finca matriz, de donde se segrega la finca objeto del precedente documento, la suspensión y requerimiento de legalización de la parcelación por ilegal que se está efectuando en dicha finca matriz, y que fue inscrita de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional décima, apartado primero, subapartado tercero, y apartado segundo de la Ley sobre Reforma de Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo, de 25 de julio de 1990, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 88 del texto refundido de la

Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de orden, y con el visado del ilustrísimo señor Presidente del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura, de 22 de junio de 1992. Contra esta calificación podrá interponerse recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses desde su fecha, en conformidad con los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Málaga, a 13 de noviembre de 1992.—El Registrador».

III. El Procurador de los Tribunales don Carlos Alameda Ureña, en nombre de doña Mercedes Sánchez Serrano, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que se considera que ni la disposición adicional décima, apartado primero, subapartado tercero, de la Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma de Régimen Urbanístico y Valoración de Suelo, ni el artículo 88 del texto refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, impiden la inscripción del título calificado, puesto que lo que se compra es una finca rústica, tal y como consta en el título, por lo que no le son de aplicación las normas relativas a suelo urbano f) urbanizable, como es la realización de un plan parcial para segregar algún trozo de finca. Que a favor de la inscripción hay que señalar las siguientes disposiciones legales: a) Texto refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, en sus artículos 22 y 45. b) Normas de actuación urbanística, aprobadas por la Comisión Mixta de Notarios y Registradores y Representantes de la Junta de Andalucía el día 11 de noviembre de 1981, que publican el *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, del 30. Conforme a la norma II, dando por sentado que el suelo es no urbanizable, por ser rústico, está claro que se ha advertido por el Notario las consecuencias derivadas de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, en cuanto a las unidades mínimas de cultivo, que, por otra parte, no existen actualmente por cuanto que la Orden de 27 de mayo de 1958, que las establece, quedó derogada por la nueva Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973; pues así lo entiende el Tribunal Supremo en Sentencia de 10 de mayo de 1980. La citada Orden prevé para Málaga que la unidad mínima de cultivo en regadío sea de 0,25 hectáreas (que es igual a 2.500 metros cuadrados). Por tanto, la finca transtimida respetaría la unidad mínima de cultivo; prueba de ello es que el Registrador no hace constar ninguna circunstancia relativa a su cabida a los efectos de denegar o suspender la inscripción. De acuerdo con la norma III, el acto administrativo emanado de la Presidencia de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga, de 22 de junio de 1992, que sirve de base para el Registrador denegar la inscripción, sólo puede ser entendido como una anotación preventiva, y de conformidad con el artículo 366 del Reglamento Hipotecario, no es inscripción ni cancelación. Por tanto, si es una anotación preventiva, sólo puede tener los efectos de mera publicidad sin impedir las inscripciones de documentos. Que del estudio de las disposiciones citadas se puede llegar a la conclusión de que el título no inscrito puede serlo, a pesar de la existencia del expediente por supuesta infracción de la disciplina urbanística, y ello porque al Registrador le compete calificar la legalidad del documento de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Que, a mayor abundamiento, la denegación de inscripción más bien parece que hace el propio Ayuntamiento, por cuando que el Registrador se limita a transcribir la Resolución del citado organismo, infringiendo con ello el artículo 127 del Reglamento Hipotecario, al no determinar si se trata de una suspensión o una

denegación de la inscripción. Por todo ello, se considera que la denegación de inscripción del documento objeto del presente recurso no es ajustada a derecho.

IV. El Registrador de la Propiedad informó: 1) Que, según los artículos 4.1.º y 65.3.º y 4.º, del texto refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, hay que entender por administración urbanística competente, entre otros, a los Ayuntamientos. 2) El artículo 9 del texto refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, de 30 de junio de 1992, otorga al ente administrativo, por medio del planeamiento, clasificar el terreno. La finca vendida tiene el carácter de rústica, según resulta del correspondiente asiento del Registro, practicado en virtud de certificación expedida por el Secretario delegado de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura del excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, con el visto bueno del Vicepresidente del Consejo de Administración, que califica la finca matriz de suelo no urbanizable protección agrícola de regadío. 3) Que, según resulta de la misma certificación y asiento, los servicios municipales comprueban que se está procediendo a la parcelación sin licencia municipal de la finca de donde procede la segregada y vendida en la escritura calificada, y que se han realizado determinadas obras sin licencia municipal de obras para abastecer a las parcelas que se están vendiendo. 4) Que ante esta parcelación se decreta la suspensión de la misma por ilegal. 5) Que, ciertamente, los asientos del Registro son públicos. En el caso que nos ocupa, el asiento practicado en el Registro ejerce la función de publicidad y, sin contener propiamente una prohibición de enajenar, ejerce una finalidad semejante: De una parte, avisa al futuro adquirente; de otra parte, impide que éste pueda inscribir, porque su parcelación es ilegal, y al Registro sólo tienen acceso los títulos que contienen actos o contratos válidos. 6) Que la constancia registral de la parcelación ilegal no puede considerarse una carga, sólo supone e implica que la parcelación y la venta es ilegal y, en consecuencia, no puede tener acceso registral, en base al artículo 259 del texto refundido y 18 de la Ley Hipotecaria. 7) Que el argumento invocado por el recurrente, basado en las normas de actuación urbanística, aprobadas por los Notarios y Registradores con representantes de la Junta de Andalucía el día 30 de noviembre de 1991, carece de fundamento, ya que tales acuerdos obedecieron, en cierta medida, a llenar un vacío legal, hoy totalmente superado con la nueva normativa urbanística, a la que hay que atenerse desde el mismo día de su entrada en vigor. 8) Que, por tanto, hay que matizar que el 29 de agosto de 1992 el asiento que provocó la certificación del excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, reiteradamente aludida, fue un asiento de inscripción, como así consta en la nota al pie del título, pero, a instancia del ente administrativo citado, se ha procedido a rectificar el asiento practicado, extendiendo uno nuevo de anotación, en virtud de lo expuesto en la disposición adicional número 10, primero, 3, y número 3 de la Ley 8/1990, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, y artículo 309 del texto refundido. Que hay que afirmar que los efectos son los mismos en relación con el título de segregación y venta calificado y no inscrito.

V. El Presidente del Tribunal Superior de Andalucía revocó la nota del Registrador, fundándose en que la anotación preventiva no produce el cierre del Registro, ni se le puede atribuir una finalidad semejante a la prohibición de enajenar, pues sólo ejerce una función de publicidad, y, por ello, en principio, la escritura de compraventa de referencia debe ser inscrita, y en lo que se pretende inscribir es la compraventa de una finca rústica, y no hay base

documental alguna que permita presumir que se va a efectuar una parcelación urbanística.

El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que la simple advertencia del Notario autorizante de la escritura calificada sobre las disposiciones legales relativas a la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, no legalizan una parcelación urbanística que se practica en suelo «no urbanizable por ser de Protección Agrícola de Regadío», según consta en el Registro. Que la anotación preventiva, practicada en el Registro, constatando la parcelación ilegal de la finca de la que se segrega la que se pretende inscribir, no puede tener un efecto sólo de publicidad, porque, si así fuera, tendrían acceso al Registro parcelaciones ilegales que podrían originar núcleos o asentamientos urbanos en terrenos no urbanizables, con lo que quedaría sin efecto la finalidad que persigue la vigente legislación sobre el Régimen del Suelo. De ahí que el efecto de la referida anotación preventiva sea una salvaguardia de la legislación urbanística, impidiendo el acceso al Registro de parcelaciones urbanísticas que no se ajusten a la legalidad, y de ahí la aplicación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, dado el contenido del referido asiento registral (que se transcribe en la parte que interesa en los fundamentos de derecho). Que el artículo 22 del texto refundido no debe entenderse aplicable al caso presente, pues se refiere en general a «enajenación de fincas» y no a «segregación y enajenación de parcela» de una finca matriz, sobre la que pesa la anotación antes referida. Que, en este caso, el precepto aplicable es el artículo 259 del texto refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, cuyos tres primeros apartados son suficientemente imperativos y, concretamente el tercero, de forma que si no consta la licencia municipal o su innecesariedad para la parcelación, el Registrador no puede inscribir. Pues, si no se entendiera así, tampoco se debería entender de esta manera el artículo 37.2 del texto refundido, siendo idéntica la filosofía de ambos preceptos. Que, finalmente, cabe añadir que hay base documental más que suficiente para estimar que estamos en presencia de una parcelación urbanística ilegal, como así resulta de la certificación por el señor Secretario de la Gerencia Municipal de Urbanismo del excelentísimo Ayuntamiento de Málaga fue motivo el asiento registral antes referido.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 1, 18, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria y 16.2, 257, 259.3.º y 292.2 de la Ley de Suelo.

Primero.—En el presente recurso se debate sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de segregación y compraventa de una suerte de tierra de 5.000 metros cuadrados, procedente de una finca rústica, que es rechazada por el Registrador, toda vez que consta en el folio de la finca matriz una inscripción cuyo contenido literal es el siguiente: «En el Departamento de Inspección y Disciplina Urbanística —Servicio de Inspección Urbanística, Infracciones, de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura— del excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, se ha abierto, por dicho Servicio de Inspección, expediente número 58/92. En dicho expediente existe Decreto del ilustrísimo señor Alcalde, de fecha 27 de febrero de 1992. Asimismo, consta en dicho expediente informe técnico de fecha 20 de diciembre de 1991, en el que el denunciado es “Loma de la Mina”, sociedad civil; la situación: Finca cortijo Santa Rosalía-Carril de Costilla; el asunto: Parcela ilegal y la calificación del suelo: SNU, Protección

Agrícola de Regadío. En el informe se hace constar que, como consecuencia de informaciones obtenidas por la Policía Municipal, se efectuó visita de inspección a la finca de este número, comprobándose que se está procediendo a la parcelación —sin licencia municipal— de nueve hectáreas de terreno calificado en el actual PGOU de Málaga, como suelo no urbanizable —Protección Agrícola de Regadío—, con las siguientes características: Se ha procedido a construir un depósito de agua con una capacidad de 400 metros cúbicos. También se ha instalado una tubería desde un pozo hasta el citado depósito, con una longitud de 200 metros, a lo largo del Carril de Costilla. También se ha procedido a la instalación de torretas de electricidad, con su correspondiente tendido de cables. Se ha explanado y abancado nueve hectáreas de terreno. Todo esto se ha realizado sin licencia municipal de obras para abastecer a las parcelas que se están vendiendo... Ante estas circunstancias se propone: Decretar la suspensión de la parcelación ilegal. Requerir la legalización de las obras descritas, instalación de depósito, tubería y tendido eléctrico. Incoar expediente sancionador y notifíquese a don José Jerónimo Sánchez Mestres, como Administrador de la sociedad. Ante dicha circunstancia, la Alcaldía de Málaga decreta, entre otras disposiciones, sin interés registral, en base al Decreto de Delegación de Competencias, de 28 de junio de 1991, se inscriba en esta finca, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional décima, apartado primero, subapartado tercero, y apartado segundo de la Ley sobre Reforma de Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo, de 25 de junio de 1990, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 88 del texto refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, de orden y con el visado del ilustrísimo señor Presidente del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura de 22 de junio de 1992, la suspensión y requerimiento de legalización de la parcelación ilegal que se está efectuado en la finca de este número, lo que verifico por la presente...»

Segundo.—No es necesario prejuzgar ahora sobre el específico alcance que, en orden al cierre registral, tiene la inscripción por la que se recoge el Decreto de la Alcaldía de Málaga incoando expediente sancionador y ordenando la suspensión y requerimiento de legalización de la parcelación ilegal que se está efectuando sobre la finca en cuestión.

Tercero.—Cualquiera que sea la solución que al respecto se adopte, lo que es indudable es que el Registrador, en su calificación, ha de tomar en consideración el contenido de dicho asiento (art. 18 de la Ley Hipotecaria) y de él resulta una fundada advertencia de que la segregación cuestionada puede constituir uno más de los actos jurídicos integrantes de un proceso de parcelación urbanística ilegal (*vid.* art. 257 Ley de Suelo); ello, en conexión con la prohibición de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable (art. 16.2 Ley de Suelo), con la sujeción a licencia de toda parcelación urbana (242.2 Ley de Suelo), y con la exclusión del Registro de todo acto o negocio jurídico que no reúna los requisitos prescritos por el ordenamiento jurídico para su validez y eficacia (arts. 1, 18, 38, 40 de la Ley Hipotecaria), justifican sobradamente, en el caso debatido, la paralización de la inscripción pretendida en tanto se acredite la conformidad del negocio jurídico cuestionando a la legalidad urbanística, esto es, en tanto se acredite que dicha segregación cuenta con la preceptiva licencia municipal o que, según la administración urbanística competente, no es necesaria dicha licencia (cfr. art. 259.3 Ley de Suelo).

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto revocando el auto apelado y confirmando la nota del Registrador.

B) RESOLUCIÓN DE 17 DE ENERO DE 1995

Hechos.—I. El día 2 de octubre de 1992, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Motril don José Luis Angulo Martín, la compañía mercantil «Carchuna, Sociedad Limitada», procedió a la división de una finca rústica de su propiedad en dieciocho fincas destinadas a huerta familiar.

II. Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de los de Motril, fue calificada con la siguiente nota: Presentado el precedente documento el día 23 de diciembre con el número 634 al Diario 53, en unión de diligencia de subsanación de 30 de noviembre de 1992, y certificación municipal acreditativa de la calificación urbanística del suelo no urbanizable de la finca objeto del mismo, se suspende su inscripción por apreciarse los siguientes defectos de carácter insubsanable: 1) No acompañarse la licencia o declaración municipal de su innecesariedad que se prevé para la división de terrenos en el artículo 269 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. 2) Tratándose de la división de una finca de 84 áreas 54 centiáreas 72 decímetros cuadrados en dieciocho nuevas e independientes de 4 áreas cada una de ellas, no comprende la totalidad de la superficie inscrita en la finca matriz, pues queda un resto de 12 áreas 54 centiáreas 72 decímetros cuadrados que, según se manifiesta, se destina a la ampliación de la carretera de acceso, sin que se determinen las circunstancias que permiten conocer su localización física y titularidad al objeto de practicar, en su caso, la correspondiente operación registral, que tampoco se solicita (art. 46 RH). 3) No constar nota de pago, exención o no sujeción por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la diligencia de subsanación expedida por el Notario autorizante el día 30 de noviembre de 1992 (art. 354 LH). No se toma anotación preventiva de la suspensión por no haber sido solicitada. La presente nota, que se extiende a petición expresa de la presentante, podrá ser recurrida ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Andalucía en el plazo de cuatro meses, a contar desde su fecha conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria, a través del procedimiento que se establece en los artículos 112 y siguientes de su Reglamento. Motril, a 12 de enero de 1992.—El Registrador.—Firmado: *Jesús Camy Escobar*.

III. La Letrada doña Cándida García Santos, en representación de «Carchuna, Sociedad Limitada», interpuso recurso gubernativo contra el defecto número 1 de la anterior nota de calificación, y alegó: Que la escritura objeto del presente recurso tiene por objeto la división de una finca rústica en otras fincas con las mismas características, en una serie de fincas rústicas que se denominan «huertas», para destacar de forma expresa su carácter rústico. Que, además, se acompañó una certificación del Ayuntamiento de Motril del que resulta que la finca tiene la calificación rústica (suelo urbanizable tercera, protección media). Que el artículo 259 del texto refundido de la Ley sobre el Régimen Jurídico del Suelo y Ordenación Urbana se limita expresamente a parcelaciones urbanísticas.

IV. El Registrador, en defensa de su nota, informó.

Que en lo referente a que la legislación es aplicable a la división operada en el documento calificado, dado que con fecha 11 de noviembre de 1981 se sus-

cribieron unos protocolos o normas sobre actuación urbanística por el excelentísimo señor Presidente de la Junta de Andalucía y los representantes de los Colegios Notariales y Delegaciones Territoriales de los Registradores de la Propiedad con sede en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Que la Constitución española en su artículo 148.1.3 establece que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en materia de ordenación del territorio, lo que se recoge en el artículo 13.8 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, sin que hasta la fecha se haya dictado ninguna norma autonómica al respecto, puesto que los protocolos mencionados carecen de carácter normativo y de fuerza vinculante (arts. 9, 10 y 41.2 del Estatuto). Por tanto, queda clara la falta de eficacia de los protocolos urbanísticos de Andalucía desde su publicación por adolecer del carácter de norma autonómica, no pudiendo su aplicación amparar la inscripción solicitada. Además, según el artículo 149.8 de la Constitución española, supone una extralimitación del protocolo al disponer sobre materias reservadas a la Administración Central. Que durante el período 1980-1982 vieron la luz varios protocolos urbanísticos de distintas Comunidades Autónomas con la misma problemática apuntada, lo que originó la Resolución de 9 de abril y la Instrucción de 16 de julio, ambas de 1984, dictadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado. En consecuencia de lo anterior, la división objeto del recurso está regulada por el texto refundido de la Ley del Suelo (arts. 15, 16, 242 y 257-259), imponiendo las siguientes limitaciones: 1) Prohibición de realizar fraccionamientos en contra de lo previsto en la legislación agraria, fijadas bien en la Orden de 1958, bien en la respectiva norma autonómica. 2) Prohibición de realizar parcelaciones urbanísticas, entendiendo como tales todo acto de división y segregación del terreno, simultáneo o sucesivo, que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población. Estos dos requisitos han sido recogidos reiteradamente en la jurisprudencia del Tribunal Supremo, Sentencias de 9 de octubre y 22 de diciembre de 1975 y 11 de mayo de 1958. 3) Prohibición de realizar edificaciones. Sólo se exceptúan las destinadas a viviendas unifamiliares aisladas, a explotaciones agrícolas y las vinculadas a la ejecución de obras públicas. Tras la reforma ha quedado sin efecto la doctrina contenida en la Resolución de 16 de noviembre de 1981. Que este texto legal es básicamente el mismo que ya recogía el texto refundido de 1976 en sus artículos 94 y 96, con excepción de lo dicho sobre testimonio de licencias y certificaciones técnicas para la inscripción de obras nuevas, así como declaración de innecesariedad. Que dado que no ha sido capaz de erradicar las parcelaciones ilegales, fue visto con desconfianza por las Comunidades Autónomas, que en muchos casos han desarrollado su propia normativa, introduciendo cambios sustantivos en la legislación estatal (conforme al art. 148.1.3 de la Constitución española). Que la recurrente, siguiendo la tesis iusprivativista, entiende que el artículo 259 del texto refundido no es de aplicación al caso porque se refiere a parcelaciones urbanísticas, las cuales sólo son posibles en suelo urbano y no en el rústico, que está sometido exclusivamente a la legislación agraria. Que tales conclusiones no son admisibles actualmente. La doctrina y la jurisprudencia han evolucionado hacia una posición más acorde con los postulados iuspublicitas, pues en términos generales su transformación ha dejado de ser una facultad discrecional del propietario para convertirse en una función pública, pudiendo citar los siguientes argumentos: Los artículos 3.1 y 70 del texto refundido y la interpretación sociológica del artículo 3.1 del Código Civil. Que admitida la posibilidad ficticia de realizar parcelaciones con fines urbanísticos en suelo no urbanizable (Sentencias de 9 de octubre y 22 de diciembre de 1975, y Resolu-

ción de 16 de junio de 1901), es fundamental y decisivo para calificar como tal el supuesto debatido si puede dar lugar a la formación de un núcleo de población. Que el Plan General de Ordenación Urbana de Motril dedica la norma 91 de la definición de núcleo de población, que estará constituido por la comunidad de viviendas y habitáculos que poseen caracteres análogos en su formación, que necesitan de infraestructura y equipamientos comunes y demandan gestión comunitaria. Que el suelo no urbanizable en que se ubica la finca dividida está sujeto a un régimen de protección medio, de clase 3, que sólo permite la construcción de viviendas si la superficie de cultivo es mayor de 5 hectáreas, hasta una superficie de 150 metros cuadrados, construido por cada 5 hectáreas. Que la Dirección General aborda el problema de las parcelaciones en las Resoluciones de 16 de junio de 1901 y 22 de abril de 1985. Que la duda que puede presentar esta última Resolución está más clara tras la aprobación del texto refundido de 1992, que en su artículo 259 exige, en los casos en que no sea necesaria la licencia, la declaración de innecesariedad, que en definitiva traslada al órgano actuante la apreciación de carácter urbanístico de la parcelación, en función del concepto núcleo de población que conste en la norma aplicable. Que siguiendo la doctrina de dicha Resolución, hay que acudir a la descripción de la finca dividida y de las parcelas resultantes para determinar si pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población, en la forma definida por el Plan General de Ordenación Urbana de Motril. Que la norma 91 del mismo se refiere no sólo a los asentamientos urbanos a través de viviendas, sino también a los habitáculos que necesitan infraestructura y equipamientos comunes y que demandan gestión comunitaria. Que en la descripción de la finca matriz y de las parcelas resultantes se aprecian una serie de circunstancias que claramente denotan la finalidad urbanística de la división y la posibilidad de formación de un núcleo de población. Que dada la vigencia de la unidad mínima, se entiende que, de conformidad con los artículos 16.1 y 259 del texto refundido, en toda división o segregación de suelo no urbanizable que vulnere la legislación agraria deberá acompañarse la correspondiente licencia, en su caso, declaración de innecesariedad, porque vulnerando la legislación agraria hay indicios suficientes para considerar que no es una parcelación rústica, con riesgo de crear un núcleo de población, que deberá ser apreciado urbanístico competente, a salvo las Comunidades Autónomas con legislación propia. Que la propia Administración actuante ha calificado la división como parcelación urbanística y ha procedido a la incoación de un expediente por infracción urbanística, circunstancia que se ha hecho constar en el Registro mediante anotación preventiva letra A de la finca matriz. Que se mantiene el primer defecto de la nota de calificación y único recurrido, porque se trata de una división de terrenos no urbanizables sometida a la normativa estatal, que por las circunstancias descriptivas contenidas en el título e inscripción y de los datos resultantes de la planimetría oficial obrante en el Registro puede dar lugar a la formación de un núcleo de población, vulnerando además el régimen de unidades mínimas de cultivo.

V. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía revocó la nota del Registrador fundándose en que el artículo 259 del texto refundido de la Ley del Suelo no es aplicable por tratarse de una división operada en suelo no urbanizable.

VI. El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1) Que el recurso gubernativo ha de entenderse limitado al primero de los defectos señalados en la nota de calificación. 2) Interpretación del artículo 259.3 del texto refundido de la Ley de Régimen del Suelo, de 26 de

junio de 1992. Que según los artículos 257 y 269 del citado cuerpo legal, los actos de segregación y división de terrenos tendrán la consideración de parcelación urbanística por el hecho de que puedan dar lugar a la formación de núcleo de población, que se constituye como elemento definidor que la distingue de la simple parcelación o división material de terrenos. En el suelo no urbanizable el artículo 16 del texto refundido prohíbe toda la parcelación que pueda dar lugar a la formación de un núcleo de población, quedando exceptuados los asentamientos o núcleos rurales que se autoricen por la legislación aplicable. Mantener que en base de esta prohibición no pueden presentarse parcelaciones con finalidad urbanística en esta clase de suelo es alejarse de la realidad que diariamente se encarga de demostrarnos lo contrario. Sobre parcelaciones en suelo rústico pero con finalidad urbanística, pueden verse, entre otras, las siguientes Sentencias del Tribunal Supremo: 11 de mayo de 1958, 9 de octubre y 22 de diciembre de 1975, 10 de marzo de 1978, 27 de septiembre de 1984 y 16 de febrero, 10 de junio y 8 de noviembre de 1985. También hay que citar las Resoluciones de 15 de junio de 1901 y 22 de abril de 1985. Que es fundamental determinar cuándo una parcelación puede derivar en la formación de un núcleo de población. A tal objeto deben tenerse en cuenta los siguientes criterios: a) Previsiones del planeamiento: Plan General de Ordenación Urbana o normas subsidiarias. Hay que tener en cuenta que en el Plan General de Motril la norma 91, con carácter general, prevé que existe formación de un núcleo de población siempre que se construyen más de dos viviendas o hábitáculos de carácter análogo por cada hectárea de terreno. b) Descripción que de la finca matriz y de las parcelas resultantes se reflejen en el título. En este punto son de gran importancia las Resoluciones de 15 de junio de 1991 y 22 de abril de 1985. c) Vulneración del régimen de unidades mínimas de cultivo. Que el artículo 16.1 del texto refundido prohíbe los fraccionamientos de suelo rústico en contra de la legislación agraria, por lo que al vulnerar el régimen de unidades mínimas de cultivo, que se entiende vigente, hay que deducir que no se trata de una parcelación con fines agrícolas, siendo, por tanto, necesario para practicar la inscripción acompañar la licencia o declaración de innecesariedad. En definitiva, lo que pretende el artículo 159.3 del texto refundido es velar por la efectividad de la prohibición contenida en el citado artículo 16, y es de aplicación plena en todo el territorio, según la disposición final, al no existir en Andalucía reglamentación autonómica propia; la interpretación más idónea es aplicar el citado precepto en el sentido indicado. 3) Anotación preventiva de incoacción de expediente de infracción por parcelación urbanística ilegal. Tal anotación solamente ejerce una función de publicidad y su existencia sólo se recoge de una manera incidental. 4) Que en ningún momento se dice en el informe que la división o segregación que conlleve a la formación de parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo no pueda acceder al Registro. Sin embargo, la normativa de huertos familiares no es correctamente aplicable por el mero hecho que se declare tal intención o finalidad en el documento. De seguirse la tesis de la parte recurrente, la aplicación de la legislación de unidades mínimas y el retracto en favor de los colindantes se dejaría a la sola voluntad del dueño de la finca.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 3, número 2.1) y 4.a), 16.2.º, 242 y 259.3 de la Ley del Suelo y la Resolución de 13 de marzo de 1993.

En el presente recurso se debate exclusivamente sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de división de una finca rústica de 87 áreas 18 centiáreas, en dieciocho parcelas de 4 áreas cada una, calificadas como huerta de riego, y una superficie sobrante de 12 áreas que se destina a ampliación de la carretera de acceso.

El Registrador suspende la inscripción por no aportarse la licencia de división o la declaración municipal de su innecesariedad, y contra esta calificación se alza la recurrente invocando que se aportaba con el título calificado una certificación municipal acreditativa de que la finca matriz tiene la consideración de suelo no urbanizable, no siendo por ello necesaria aquella exigencia.

No cabe ninguna duda que para la inscripción de la división ahora cuestionada se requiere la previa obtención de la correspondiente licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, tal como previene el artículo 259.3 de la Ley del Suelo. El propio concepto de parcelación urbanística definido en el artículo 257 de la Ley del Suelo; la sujeción a licencia de toda parcelación urbanística (*vid.* art. 259.2 de la Ley del Suelo); la sujeción a licencia de todo acto de uso del suelo y, entre ello, la parcelación urbana (*vid.* art. 242 de la Ley del Suelo); la extensión de la competencia urbanística a la determinación de la configuración y dimensión de las parcelas edificables, así como a la construcción de la parcelación misma [*vid.* art. 3, números 2.i) y 4.a), Ley del Suelo]; la tajante exclusión de toda parcelación urbanística en suelo no urbanizable (*vid.* art. 16.2.º Ley del Suelo); en fin, el propio tenor literal del artículo 259 de la Ley del Suelo, ajeno a consideraciones sobre la calificación urbanística del terreno dividido; son razones suficientemente justificativas en el caso debatido sobre la suspensión recurrida en tanto queda debidamente acreditada —mediante esa licencia o declaración alternativa— la inexistencia de obstáculos urbanísticos a la división calificada.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado estimar el recurso de apelación interpuesto revocando el auto apelado y confirmando la nota impugnada.

C) RESOLUCIÓN DE 16 DE JUNIO DE 1995

Hechos.—I. El día 24 de abril de 1992, mediante escritura pública otorgada ante don Francisco Gutiérrez Herrero, Notario de Palencia, don Teódulo García Moro vende a doña Antonia Molla Rivera, que compra para su sociedad de gananciales, la finca segregada de la finca de su propiedad número 44-7 de la hoja 3 del plano general, de terreno dedicado a viña y cereal secano, al sitio de la Majada o Terregoso, en término municipal de Grijota, que linda al norte con las parcelas: 44-7-2, 44-7-6, 44-7-10, 44-7-11, 44-7-12, segregadas de la misma finca; al sur, finca 43 y parcela 44-7-12; al este, parcelas 44-7-2, 44-7-8, 44-7-9, 44-7-10 y 44-7-12, y al oeste, con camino de Carrión y parcelas 44-7-3, 44-7-4, 44-7-12 y 44-7-12. A esta finca la divide en dos una acequia y tiene una extensión superficial de 2 hectáreas 29 áreas 71 centiáreas y 62 decímetros cuadrados. Descripción actual tras varias segregaciones.

La finca segregada, que es objeto de venta en la citada escritura, tiene la siguiente descripción: Parcela de terreno, destinada a huerto familiar, que es la finca número 44-7-13, de la hoja 3 del plano general, al sitio de la Majada o Terragoso, en término municipal de Grijota. Tiene una superficie de 3.302

metros y 47 decímetros cuadrados. En dicha superficie está incluida una franja de terreno, de 2 metros 50 decímetros de ancho por 75 metros y 80 decímetros de largo, con toda la longitud del lindero oeste, que no podrá ser cercada ni vallada por estar destinada a camino para acceso a esta parcela y otras que se han segregado o se segreguen en lo sucesivo de la finca matriz. Linda al norte parcela 44-7-6; al sur, resto de la finca de donde se segrega, que las separa la acequia; al este, parcelas 44-7-8 y 44-7-2, y al oeste, parcelas 44-7-3 y 44-7-4.

Como consecuencia de la segregación practicada la finca matriz quedará reducida en su superficie a 1 hectárea 96 áreas 69 centiáreas y 15 decímetros cuadrados; y linda, al norte, parcela 44-7-13, antes segregada y 44-7-2, 44-7-3, 44-7-10, 44-7-12 y 44-7-11; al sur, parcela 44-7-12 y parcela 43; al este, parcelas 44-7-9, 44-7-10, 44-7-12, 44-1 y 44-2, y al oeste, 44-7-11 y camino de Carrión.

II. Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Palencia número 2, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción de precedente documento porque al existir en el Registro diversas escrituras de segregaciones de la misma finca puede implicar la existencia de una parcelación urbanística y no se acompaña la licencia o declaración municipal de su innecesariedad exigida por el artículo 259.3.º del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992. No habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada. Contra la presente calificación podrá interponerse recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en los plazos y formas determinados en la Ley Hipotecaria y sus concordantes del Reglamento Hipotecario. Palencia, 31 de diciembre de 1992.—La Registradora.—Firmado: *Paloma Garrido Botella*».

III. Doña Antonia Molla Rivera interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1) Que se considera que el Registrador se pronuncia con presunciones y supuesta parcelación, cuando se considera que el problema está resuelto, puesto que el Notario no ha solicitado la licencia municipal para la escritura de segregación. 2) Que la nota de calificación no se justifica con arreglo a Derecho, ya que hay con anterioridad, por lo menos, cinco fincas, segregadas en cinco escrituras diferentes, que el Registrador no ha tenido impedimento para inscribirlas. Que el fin de la finca descrita es para huerto familiar.

IV. El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que el recurso se centra en resolver si para inscribir una segregación que, a juicio del Registrador, pueda originar una parcelación urbanística es necesaria la previa licencia municipal. Que de ello no parece existir duda a la vista del artículo 92.2 de la Ley del Suelo de 1976. Que la Ley no define lo que es núcleo de población, pues se trata, por tanto, de un concepto jurídico «indeterminado»; y habrá que estar en su caso a lo que señale el plan de ordenación urbana del municipio, o en su defecto, las normas subsidiarias (arts. 36, 92 y 93 del Reglamento de Planeamiento). Esta definición no existe en la normativa urbanística propia del municipio de Grijota; por ello habrá que recurrir a las circunstancias objetivas de la operación que se califique, entendiéndose que hay núcleo de población si se da la siguiente doble exigencia: Una genérica, que es la división simultánea o sucesiva del suelo, y otra específica, como la presumible finalidad edificativa, ya que en la descripción de la parcela segregada se habla de una franja de terreno que no podrá ser cercada ni vallada por estar destinada a camino para acceso a esta parcela y a otras que se han

segregado o se segreguen en lo sucesivo. Que, por otra parte, así como la finca matriz se describe como «terreno dedicado a viña y cereal», expresándose su medida en hectáreas, al describir las segregadas ya se ha habla de «parcela de terreno», consignándose su medida en metros cuadrados. Que de los linderos que la escritura señala se desprende claramente la existencia, al menos, de 13 parcelas segregadas (fincas números 44-7-2 al 44-7-13). Que ante la posibilidad de una parcelación urbanística ilegal, lo único que se hace es suspender la inscripción de la segregación hasta que se acredite la licencia municipal para ella o la innecesariedad de la misma. Que esta exigencia también la hace el artículo 259.3 de la actual Ley de 26 de junio de 1992. Que las calificaciones anteriores sobre actos similares, aunque sean del mismo Registrador no ligan. Que las primeras segregaciones pueden no hacer sospechar la posible existencia de una parcelación urbanística, pero si estas operaciones se prodigan la actuación registral debe dirigirse a evitar, en su campo de actuación, que se cometa una infracción urbanística. Que el hecho de que el Notario no exija la licencia para otorgar la escritura no exime al Registrador de cumplir estrictamente el mandato del artículo 96.3 de la Ley del Suelo vigente cuando la escritura se otorgó.

V. El Notario autorizante del documento informó: Que la suspensión de la inscripción no puede basarse en el artículo 259.3.º del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de julio de 1992, pues la escritura fue autorizada con anterioridad el día 24 de abril del mismo año, cuando no había aún entrado en vigor. Que, por otra parte, no se trata de una escritura de parcelación urbanística, sino de segregar de una finca concentrada una porción de ella que se destina a huerto familiar, y aunque su superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo, es posible de acuerdo con el artículo 10, apartado C), de la Ley 14/1990, de 28 de noviembre, de Concentración Parcelaria de Castilla y León, que reproduce literalmente el artículo 44 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, aprobado por Decreto de 12 de enero de 1973. Que no se considera parcelación urbanística la segregación y venta recogida en la escritura suspendida, pues la segregación no altera la naturaleza rústica de la finca matriz o resto, ni la de la parcela segregada.

VI. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Castilla-León confirmó la nota del Registrador fundándose en que si éste deduce, según las reglas del criterio humano que está en presencia de una parcelación urbanística ilegal, porque así se infiere del contenido de la escritura y de las anteriores segregaciones (art. 1.253 del Código Civil), lo único que ha hecho es cumplir con la Ley suspendiendo la inscripción hasta que se acredite el otorgamiento de la pertinente licencia o se demuestre que ésta no es necesaria, y cualquier otro comportamiento infringiría la normativa que sobre el particular previene la Ley del Suelo.

VII. La recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1.º Que en el caso que se estudia se trata de segregación en suelo no urbanizable y no de parcelación, pues ésta exige una actividad urbanística consistente en dotar de sistemas generales, que en el caso discutido no existe; lo único que hay es un camino para poder acceder al resto de los terrenos. En definitiva, no es aplicable el artículo 259.3.º del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Que se confunde la segregación con parcelación, ya que aquélla está totalmente permitida por la Ley 14/1990, de 28 de noviembre, de Concentración Parcelaria de Cas-

tila y León, que se pronuncia en el mismo sentido que el artículo 44 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, de 12 de enero de 1973. 2.º Que se aplica una Ley, el texto refundido citado anteriormente de 26 de junio de 1992, que no estaba en vigor cuando se autorizó la escritura. 3.º Que se produce una situación de desigualdad y agravio con respecto a los propietarios de las otras fincas segregadas cuyas propiedades sí se inscribieron, no habiendo sido, por tanto, perjudicados por una presunción que se considera errónea.

Fundamentos de Derecho.—Vistos el artículo 82.5 de la Constitución Española, la disposición final segunda de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo; los artículos 3.2.i), 4.a), 16.2, 242.2, 257 y 259 del vigente texto refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, 94 y 96 del texto refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976, 34.d) y 36.b) del Reglamento de Planeamiento, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 22 de abril de 1985, 13 de mayo de 1994 y 5 y 17 de enero de 1995.

1. Es objeto de debate en el presente expediente la cuestión de si procede o no la inscripción de una escritura por la que el dueño de una finca rústica (procedente de concentración parcelaria y dedicada al cultivo de viña y cereal seco) segrega de la misma —con destino a su enajenación en el propio instrumento público— una parcela de terreno de una superficie de 3.302 metros y 47 decímetros cuadrados, destinada a huerto familiar, según se dice en el título, sin acreditar para ello el otorgamiento de la oportuna licencia municipal o la declaración de su innecesariedad, exigidos por la Registradora conforme al artículo 259.3 de la Ley del Suelo, por entender que, dada la existencia en el Registro de diversas escrituras de segregaciones de la misma finca, ello puede implicar la existencia de una parcelación urbanística.

2. Concurren en el supuesto debatido los siguientes elementos relevantes para su resolución: a) Sobre la misma finca matriz se habían operado de forma sucesiva una pluralidad de segregaciones (en número, al menos, de 13, según la Registradora) de similares características, siempre dando como resultado parcelas de extensión inferior a los 5.000 metros cuadrados, superficie inferior a la unidad mínima de cultivo aprobada para la zona, según manifiesta el Notario autorizante en su Informe; b) las parcelas segregadas se describen como «parcela de terreno», y no como «finca rústica», cuantificándose su superficie en metros cuadrados, a diferencia de la finca matriz cuya extensión se determina en hectáreas, áreas y centiáreas; c) dentro de la superficie de la parcela segregada se comprende o engloba una franja de terreno que discurre longitudinalmente a lo largo de uno de los linderos de la finca sobre la que se establece una prohibición de cercado o vallado por estar destinada a acceso a la propia parcela y «a otras que se han segregado o se segreguen en lo sucesivo»; d) la finca matriz de la que procede la porción segregada y vendida en el documento ahora calificado se describe del siguiente modo: «Finca 44-7 de la hoja 3 del plano general..., linda: Norte, con parcelas 44-7-2, 44-7-6, 44-7-10, 44-7-11 y 44-7-12, segregadas de la misma finca; sur, finca 43 y parcela 44-7-12; este, parcelas 44-7-2, 44-7-8, 44-7-9, 44-7-10 y 44-7-12, y oeste, con camino de Carrión y parcelas 44-7-3, 44-7-4 y 44-7-12 y 44-7-12...»

3. Se trata, pues, de un supuesto similar al resuelto por la Resolución de 17 de enero de 1995, y como en ella se señaló, se requerirá la previa obtención de la correspondiente licencia o la declaración municipal de su innecesarie-

dad, tal como previene el artículo 259.3 de la Ley del Suelo. El propio concepto de parcelación urbanística definido en el artículo 257 de la Ley del Suelo; la sujeción a licencia de toda parcelación urbanística (*vid.* art. 259.2 de la Ley del Suelo) como medio de control de la actividad parcelatoria proyectada respecto de su conformidad o disconformidad al ordenamiento urbanístico; la sujeción a licencia de todo acto de uso del suelo y, entre ellos, la parcelación urbana (*vid.* art. 242 de la Ley del Suelo); la extensión de la competencia urbanística a la determinación de la configuración y dimensión de las parcelas edificables, así como a la construcción de la parcelación misma [*vid.* arts. 3.2.i) y 4.a) de la Ley del Suelo]; la tajante exclusión de toda parcelación urbanística en suelo no urbanizable (*vid.* art. 16.2 de la Ley del Suelo); en fin, el propio tenor del artículo 259 de la Ley del Suelo que, ajeno a consideraciones sobre la calificación urbanística del terreno dividido, alude a «escrituras de división de terrenos; como determinante de la obligación de Notarios y Registradores de la Propiedad de exigir la acreditación de la licencia o del certificado de innecesariedad, son todas ellas razones suficientemente justificativas en el caso debatido, de la suspensión recurrida en tanto quede debidamente acreditada —mediante la referida licencia o declaración alternativa— la inexistencia de obstáculos urbanísticos a la segregación calificada».

4. Alega el recurrente que no puede citarse como fundamento de la calificación un precepto, el artículo 259.3 del vigente texto refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992, que no estaba en vigor a la fecha de la escritura calificada, pues ello implica que se ha producido una aplicación retroactiva de la norma invocada, no ajustada a Derecho. Mas tampoco este argumento puede ser estimado, toda vez que el citado artículo 259.3 presenta una identidad sustancial, desde el punto de vista del mandato jurídico que contiene, con el artículo 96.3 de la Ley del Suelo, de 9 de abril de 1976 —ésta sí en vigor en la fecha de autorización de la escritura calificada—, siendo así que este último texto legal, junto con otros, fue objeto de refundición legal a través de la correspondiente delegación legislativa en virtud del Real Decreto-Ley 1/1992, de 26 de junio, sin que la adición de la exigencia alternativa de la declaración de innecesariedad de la licencia pueda entenderse que desborda la labor de refundición delegada, pues se trata simplemente de una adecuación, inequívocamente incluida en la delegación referida, contenida en la disposición final segunda de la Ley 8/1990, de 25 de julio, que no se limita a autorizar la mera formulación de un texto único, sino que incluye la labor de «regularizar, aclarar y armonizar los textos legales que han de ser refundidos».

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso de apelación interpuesto, confirmando el auto apelado y la nota de calificación impugnada.

Comentario.—Decididamente, la propiedad ya no es el derecho sin límites tal como lo concebían las doctrinas individualistas y liberales; ni siquiera se parece mucho a la contemplada por el artículo 348 del Código Civil. Ya no se la puede considerar como un cúmulo de facultades del propietario «sin más limitaciones» que las que una Ley a título excepcional pueda imponerle.

La función social ha pasado a ser, de pura elucubración o teoría evanescente, una realidad tangible que encontramos a cada paso en las leyes y se manifiesta en unas ordenaciones territoriales que están vigentes en numerosos países, entre ellos el nuestro. La ordenación territorial ya no es una aislada

limitación, sino que constituye la norma general que regula el estatuto de la propiedad del suelo.

Y es que el suelo es escaso y la porfía por su uso y la distribución del mismo entre la esfera urbana y la rural origina problemas y consecuencias que no se pueden desconocer.

El efecto más directo de la presión urbana sobre la agricultura se manifiesta en la invasión desordenada de sus suelos para dedicarlos a usos urbanos. Los precios de las tierras agrarias situadas cerca de las poblaciones han aumentado fuertemente, alcanzando niveles elevados en extremo. La especulación en el mercado de tierras periurbanas va ligada a la idea errónea de que esas tierras se beneficiarán de precios cada vez mayores en el futuro, principalmente por razón de la prevista continuidad de la expansión del núcleo urbano.

La necesidad de proteger el ámbito rural de la invasión de los moradores de la ciudad ya se manifestó en la Exposición de Motivos de nuestra primera Ley del Suelo de 1956, donde se justificaba la necesidad de una ordenación territorial. Se decía que la hacían precisa, entre otras causas, la irradiación desmesurada del perímetro de extensión de las ciudades, creando superficies de urbanización desproporcionadas e inasequibles. Tanto dicha Ley del Suelo de 1956 como su texto refundido de 1976 adoptaron determinadas medidas para evitar tales anarquías y el sistema se ha perfeccionado en el actual texto de 1992, ahora con medidas de disciplina y publicidad registral que, como hemos visto en estas Resoluciones, se están mostrando bastante eficaces.

La protección al ámbito rural se manifiesta inicialmente en el artículo 15, según el cual los terrenos no urbanizables no podrán ser dedicados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

El artículo 16.1 sólo permite las parcelaciones que se efectúen sin contrariar lo dispuesto en la legislación agraria, o sea, la de unidades mínimas de cultivo, ahora definida de modo contundente por el artículo 24 de la nueva Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias de 1995, donde se sanciona con la nulidad absoluta el fraccionamiento de fincas rústicas si produce parcelas inferiores.

Y el párrafo 2 del mismo artículo 16 de la Ley del Suelo prohíbe las parcelaciones urbanísticas, garantizando así la preservación del ambiente rústico frente al peligro del excesivo e irregular desarrollo urbano. A estos efectos, la Ley del Suelo considera parcelación urbanística, según su artículo 257, la división de terrenos en varios lotes cuando pueda dar lugar a unos núcleos de población.

Como es sabido, como medida preventiva en la cual se confía plenamente, el artículo 259.3 establece que los Notarios y los Registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar a inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite la licencia o la declaración municipal de que no es necesaria.

Esto es precisamente lo que se declara en las Resoluciones que estamos comentando. Con normas tan rotundas, que denotan claramente la tendencia del legislador a mantener una disciplina del suelo, resulta un tanto difícil comprender cómo se han podido otorgar los títulos que han motivado las lógicas notas de calificación denegatorias confirmadas por la Dirección General.

En la primera Resolución, la de 13 de mayo de 1994, consta que ya obraba en la hoja registral la ilegalidad de las operaciones que se estaban realizando

en la finca, del mejor regadío, por lo que la negativa del Registrador era tan natural como obligada. Pasemos por alto la curiosa decisión del Auto presidencial, basada en el débil argumento de que la ilegalidad constaba sólo por anotación preventiva y este asiento no produce cierre registral; sea cualquiera el asiento que la manifiesta, la ilegalidad existe y el artículo 18 de la Ley Hipotecaria es imperativo y no cabía otra salida.

En la Resolución de 17 de enero de 1995 se rechaza el fraudulento subterfugio de los célebres «huertos familiares», que normalmente llevan un chalé en el centro; estaba clara la intención de construir un núcleo urbanístico en terreno no urbanizable y por tanto ilegal. El Auto presidencial aplica el extraño razonamiento de que por hacerse la segregación en terreno no urbanizable no es aplicable la Ley del Suelo. Pero la Dirección General, fallando en última instancia, pone las cosas en su sitio y confirma plenamente la nota denegatoria del Registrador, diciendo que no hay ninguna duda de que para la división cuestionada se requiere la previa obtención de la correspondiente licencia o la declaración de no necesidad.

Los supuestos de hecho son análogos en la tercera resolución que comentamos, con el *inri* añadido de que la finca que se quería destrozarse era procedente de la concentración parcelaria. Aquí recordamos la frase de nuestro compañero Ignacio Martínez de Bedoya, que comparaba la división de fincas concentradas con la célebre tela de Penélope, donde manos ignorantes destrozaban de noche lo que otros habían hecho en una tarea tan laboriosa como costosa. Aquí, la Dirección general da la misma solución de exigir licencia municipal para la parcelación, y mucho más si se presumen o aparecen finalidades urbanísticas.

El Registro de la Propiedad constituye en España una auténtica garantía del cumplimiento efectivo de las normas ordenadoras del territorio. Las actuaciones jurídicas sobre las fincas se reflejan en los asientos registrales y para llegar a ellos han de pasar previamente por la calificación del Registrador. La publicidad del Registro surte efectos respecto a todos en cuanto que pueden consultar sus asientos y actuar en consecuencia; la Ley Hipotecaria declara que se presume a todos los efectos legales que los derechos inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en los asientos respectivos. Para llegar a esta presunción y la consiguiente protección es preciso que los actos que accedan al Registro sean válidos por ajustados a las normas que los rigen; sólo se pueden inscribir las situaciones jurídicas conformes con las normas y nunca las que se les opongan.

Y aquí está el aspecto de control de legalidad que tiene la publicidad registral. Según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores tienen la facultad y a la vez el deber de calificar, además de la capacidad de los otorgantes y las formalidades extrínsecas documentales, la *legalidad* de los actos contenidos en los documentos que se presentan a inscripción y, en consecuencia, denegarán la registración de aquellos que no se atengan a lo dispuesto en la legalidad vigente.

Esta es la garantía a la que, como hemos visto, se acude en varias de las leyes citadas. El control del Registrador asegura el cumplimiento de las limitaciones impuestas al uso del suelo, y en la práctica el sistema está funcionando a la perfección. Aquí ponemos de relieve el resorte que tienen las Administraciones competentes para hacer cumplir los postulados de la política territorial que se plasman en las leyes o en los planes respectivos. Si el Registrador juzga sobre la validez y legalidad y, en consecuencia, inscribe, suspende

o deniega, el control no puede ser más eficaz y seguro para ser empleado al servicio de los fines públicos que interesan a la comunidad.

De este modo, el Registro, además de ser un indispensable medio de publicidad inmobiliaria manifestando los derechos y deberes del dominio, supone una garantía del cumplimiento de los compromisos impuestos al suelo y es un instrumento de cooperación en la disciplina urbanística para impedir las actuaciones contrarias al interés público y conseguir que el suelo no sea empleado de modo antisocial.

F. C. D.